

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:

- руководитель управления Еврейского УФАС России, председатель Комиссии;
- начальник отдела контроля органов власти и размещения заказов, член Комиссии;
- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и размещения заказов Еврейского УФАС России, член Комиссии,

с участием представителя Администрации муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области «...» (Доверенность от 12.04.2011 № 167),

рассмотрев дело № 03/05 от 26.01.2011г. по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области требований части 1 статьи 15, статей 16, 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа Еврейского УФАС России от 26.01.2011г. № 3 возбуждено дело по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области (далее - Администрация Ленинского муниципального района) требований части 1 статьи 15, статей 16, 20 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ).

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

Согласно представленной информации от администрации Ленинского муниципального района в I квартале 2010 года, в соответствии с Постановлением главы администрации Ленинского муниципального района от 03.11.2009г. № 604 «О предоставлении льготы по арендной плате обществу с ограниченной ответственностью «Баоцюнь» (далее - ООО «Баоцюнь») была предоставлена муниципальная преференция в целях производства сельскохозяйственной продукции, в виде предоставления льготы по арендной плате в размере 50% за аренду помещения, расположенного по адресу: «...».

Данная муниципальная преференция была предоставлена на основании заявлений от ООО «Баоцюнь» от 29.10.2009 года адресованных Администрации Ленинского муниципального района и Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинского муниципального района, в которых ООО «Баоцюнь» просят предоставить льготу в размере 50 % на арендную плату за помещение, расположенного по адресу: «...» для проживания работников.

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинского муниципального района от имени Администрации Ленинского муниципального района, в лице заместителя главы администрации, председателя комитета «...» действующей на основании положения о комитете, заключили договор № 84 от 25 октября 2007 года с ООО «Баоцюнь», в лице генерального «...», действующего на основании Устава предприятия на аренду муниципального имущества (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 100 кв. м., сроком с 01 ноября 2007 года по 29 октября 2008 года.

Согласно акту приема-передачи помещения от 25.10.2007г. Администрация Ленинского муниципального района, в лице заместителя главы администрации, председателя комитета по управлению муниципальным имуществом «...» и генеральный директор ООО «Баоцюнь» «...» произвели осмотр и прием (передачу) нежилого помещения, находящегося по адресу: «...» общей площадью 100 кв. м.

Кроме того, от имени Администрации Ленинского муниципального района Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинского муниципального района, в лице заместителя главы администрации, председателя комитета «...», действующей на основании положения о комитете заключили с ООО «Баоцюнь» следующие договоры аренды муниципального имущества:

- договор № 79 от 01.11.2008г. на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...» общей площадью 100 кв. м., сроком с 01.11.2008г. по 29.10.2009г.

Согласно акту приема-передачи помещения от 01.11.2008г. Администрация Ленинского муниципального района, в лице заместителя главы администрации, председателя комитета по управлению муниципальным имуществом «...» и генеральный директор ООО «Баоцюнь» «...» произвели осмотр и прием (передачу) нежилого помещения, находящегося по адресу: «...» общей площадью 100 кв. м.;

- договор № 79 от 01.11.2009г. на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м.,

сроком с 01.11.2009г. по 29.10.2010г.

Согласно акту приема-передачи помещения от 01.11.2009г. Администрация Ленинского муниципального района, в лице заместителя главы администрации, председателя комитета по управлению муниципальным имуществом «...» и генеральный директор ООО «Баоцюнь» «...» произвели осмотр и прием (передачу) нежилого помещения, находящегося по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м.;

- договор № 75 от 01.11.2010г. на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...» общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2010г. по 29.10.2011г.

Согласно акту приема-передачи помещения от 01.11.2010г. Администрация Ленинского муниципального района, в лице заместителя главы администрации, председателя комитета по управлению муниципальным имуществом «...» и генеральный директор ООО «Баоцюнь» «...» произвели осмотр и прием (передачу) нежилого помещения, находящегося по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м.

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 (имущественных льгот), хозяйствующим субъектам в первую очередь должно основываться на требованиях законодательства, в том числе антимонопольного.

Учитывая, что процедура предоставления имущественных льгот обусловлена проведением торгов на право заключения соответствующего договора, либо предоставлением муниципальной преференции, в установленном законом порядке, Администрация муниципального района, в зависимости от выбранного способа, должна соблюсти определенные процедуры (согласование муниципальной преференции, проведение торгов).

Предоставление хозяйствующим субъектам имущественных льгот обладает признаками муниципальной преференции установленными пунктом 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции (в редакции закона на момент заключения соглашений).

В Письме 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 преимущества отдельным хозяйствующим субъектам, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

В пункте 20 статьи 4 Федерального закона № 135-ФЗ указано: «государственные или муниципальные преференции – это 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 (п. 20 в ред. Федерального закона от 17.07.2009 N 164-ФЗ)».

Согласно части 1 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ 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 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).

Частью 3 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ установлено, что государственная или муниципальная преференция в целях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если такая преференция предоставляется:

1) на основании федерального закона, законов субъектов Российской Федерации о бюджете, нормативных правовых актов органов местного самоуправления о бюджете, содержащих либо устанавливающих порядок определения размера государственной или муниципальной преференции и ее конкретного получателя;

2) путем направления на финансовое обеспечение непредвиденных расходов средств резервных фондов в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации;

3) в размере, не превышающем установленного Центральным банком Российской Федерации предельного размера расчетов наличными деньгами в Российской Федерации между юридическими лицами по одной сделке, если такая преференция предоставляется не чаще чем один раз в год одному лицу.

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.

Частью 1 статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ установлено, что муниципальная преференция предоставляется с предварительного письменного согласия антимонопольного органа, за исключением случаев, если муниципальная помощь предоставляется в соответствии с федеральным законом; в соответствии с законом субъекта Российской Федерации о бюджете на соответствующий финансовый год; в соответствии с нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления о бюджете на соответствующий финансовый год; за счёт резервного фонда органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации; за счёт резервного фонда органа местного самоуправления.

Как установлено частями 1, 2 статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ предоставление муниципальной преференции осуществляется исключительно с письменного согласия антимонопольного органа.

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.

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.

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.

Предоставление имущественных льгот производилось в период действия положений главы 5 Федерального закона № 135-ФЗ, устанавливающих порядок предоставления хозяйствующим субъектам муниципальной преференции, которые должны были соблюдаться Администрацией Ленинского муниципального района.

В рамках проводимого контрольного мероприятия установлено, что Администрация Ленинского муниципального района не обращалась в антимонопольный орган с ходатайствами о получении предварительного согласия на предоставление муниципальной помощи путем имущественных льгот. Торги на право получения данного вида муниципальной преференции не проводились.

Таким образом, Администрацией Ленинского муниципального района были нарушены требования частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ, в части издания Постановления от 03.11.2009г. № 604 «О предоставлении льготы по арендной плате обществу с ограниченной ответственностью «Баоцюнь», на основании которого ООО «Баоцюнь» была предоставлена муниципальная преференция в виде льготы в размере 50 % на арендную плату за помещение, расположенного по адресу: «...» без

согласования с антимонопольным органом, тем самым, обеспечивая ему более выгодные условия по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, занимающиеся аналогичной деятельностью.

Пунктом 7 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ установлено, что органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые могут привести к ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 настоящего Федерального закона (п. 7 введен Федеральным законом от 17.07.2009 N 164-ФЗ).

В нарушение п. 7 ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ Администрацией Ленинского муниципального района вынесено Постановление от 03.11.2009г. № 604 «О предоставлении льготы по арендной плате обществу с ограниченной ответственностью «Баоцюнь», на основании которого ООО «Баоцюнь» предоставлена льгота по арендной плате в размере 50% за аренду помещения, расположенного по адресу «...» в нарушение порядка, установленного главой 5 Федерального закона № 135-ФЗ, что повлекло за собой ограничение конкуренции, обеспечивая ему более выгодные условия по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, занимающиеся аналогичной деятельностью.

Частью 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 нарушение ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ Администрацией Ленинского муниципального района заключен договор № 79 от 01.11.2009г. с ООО «Баоцюнь» на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2009г. по 29.10.2010г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2009г., подписанного заместителем главы администрации «...» и договор № 75 от 01.11.2010г. с ООО «Баоцюнь» на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...» общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2010г. по 29.10.2011г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2010г., подписанного заместителем главы администрации «...», без проведения торгов, что повлекло за собой ограничение конкуренции, так как другие хозяйствующие субъекты, занимающиеся аналогичной деятельностью, не имели возможность претендовать на данное муниципальное имущество.

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 Администрацией Ленинского муниципального района заключен договор № 79 от 01.11.2009г. на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...» общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2009г. по 29.10.2010г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2009г., подписанного заместителем главы администрации «...» и договор № 75 от 01.11.2010г. с ООО «Баоцюнь» на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2010г. по 29.10.2011г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2010г., подписанного заместителем главы администрации «...», без проведения торгов, что повлекло за собой ограничение конкуренции, так как другие хозяйствующие субъекты, занимающиеся аналогичной деятельностью не имели возможность претендовать на данное муниципальное имущество.

Согласно части 1 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ 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.

Частью 3 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ установлено, что государственная или муниципальная преференция в целях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

Частью 1 статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ установлено, что федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных 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.

В нарушение требований частей 1, 3 ст. 19, ч. 1 ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ Администрацией Ленинского муниципального района заключен договор № 79 от 01.11.2009г. на аренду помещения (здание), расположенного по адресу «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2009г. по 29.10.2010г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2009г., подписанного заместителем главы администрации «...» и договор № 75 от 01.11.2010г. с ООО «Баоцюнь» на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2010г. по 29.10.2011г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2010г., подписанного заместителем главы «...» без проведения торгов и без согласования с антимонопольным органом.

В адрес Еврейского УФАС России направлены разъяснения по данному делу (вход. № 01/5-311 от 03.03.2011г.), в котором Администрация Ленинского муниципального района не согласна с доводами Еврейского УФАС России и сообщают следующее.

Администрация Ленинского муниципального района, поясняет, что торги на предоставление в аренду ООО «Баоцюнь» помещения, расположенного по адресу: «...» на основании ч. 4 ст. 53 Федерального закона от 17.07.2009г. № 173-ФЗ не проводились. Согласно этому Закону, до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды, заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства.

В виду того, что администрацией Ленинского муниципального района льготы коммерческим организациям никогда не предоставлялись, постановление главы администрации Ленинского муниципального района «О предоставлении льготы по арендной плате ООО «Баоцюнь» от 03.11.2009 № 604 не было проверено на соблюдение требованиям антимонопольного законодательства. Предоставление данной льготы не отразилось на бюджете района, так как за счет этих средств был произведен ремонт крыши, полов, окон, дверей, фасада здания, расположенного по адресу: «...».

Представитель администрации Ленинского муниципального района на заседании Комиссии не согласилась с доводами

Еврейского УФАС России. Считает, что нарушений антимонопольного законодательства со стороны Администрации допущено не было и договоры с ООО «Баоцюнь» заключались в соответствии с нормами и требованиями федерального законодательства. Данная организация занимается производством сельскохозяйственной продукции, поэтому цель предоставления муниципальной преференции - в целях производства сельскохозяйственной продукции соответствовала цели, указанной в части 1 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ.

Частью 4 статьи 53 Федерального закона от 17.07.2009г. № 173-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. Таким образом, в соответствии с требованиями ч. 4 ст. 53 Федерального закона от 17.07.2009г. № 173-ФЗ заключение договора аренды с ООО «Баоцюнь» заключались без проведения конкурсов или аукционов, так как первый договор с ООО «Баоцюнь» был заключен до 1 июля 2008 года.

Комиссия Еврейского УФАС России отклоняет доводы представителя Администрации Ленинского муниципального района в том, что торги на предоставление в аренду ООО «Баоцюнь» помещения не проводились на основании части 4 статьи 53 Федерального закона от 17.07.2009г. № 173-ФЗ, а именно до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды, заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства.

Частью 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.

Вышеуказанные договоры, заключенные Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинского муниципального района от имени муниципального образования «Ленинский муниципальный район», в лице заместителя главы администрации, председателя комитета «...», действующей на основании положения о комитете с ООО «Баоцюнь» на аренду муниципального имущества, расположенного по адресу: «...», не прошли государственную регистрацию.

Исходя из вышеизложенных положений [Гражданского Кодекса](#) Российской Федерации, в случае отсутствия государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, вышеуказанные договоры аренды муниципального имущества являются не заключенными, а именно не порождают каких-либо прав и обязанностей.

Кроме того, Комиссия Еврейского УФАС России отклоняет доводы представителя Администрации Ленинского муниципального района в части того, что муниципальная преференция, предоставленная ООО «Баоцюнь», в виде предоставления льготы в размере 50 % на арендную плату за помещение, расположенное по адресу: «...» была предоставлена с целью поддержки производства сельскохозяйственной продукции.

Администрацией Ленинского муниципального района предоставлена муниципальная преференция ООО «Баоцюнь» в виде предоставления льготы в размере 50 % на арендную плату за помещение, расположенное по адресу: «...», для производства сельскохозяйственной продукции, которая не соответствует цели, указанной в части 1 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ, так как данное помещение предназначается для проживания в нем рабочих.

Изучив материалы дела, заслушав доводы ответчика, Комиссией Еврейского УФАС России установлено, что действия Администрации Ленинского муниципального района ЕАО проведены с нарушением:

- пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ, а именно Администрацией Ленинского муниципального района вынесено Постановление от 03.11.2009г. № 604 «О предоставлении льготы по арендной плате обществу с ограниченной ответственностью «Баоцюнь», на основании которого ООО «Баоцюнь» предоставлена льгота по арендной плате в размере 50% за аренду помещения, расположенного по адресу «...», в нарушение порядка, установленного [главой 5](#) Федерального закона № 135-ФЗ, что повлекло за собой ограничение конкуренции, обеспечивая ему более выгодные условия по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, занимающиеся аналогичной деятельностью;

- частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ, в части издания Администрацией Ленинского муниципального района постановления от 03.11.2009г. № 604 «О предоставлении льготы по арендной плате обществу с ограниченной ответственностью «Баоцюнь», на основании которого ООО «Баоцюнь» была предоставлена муниципальная преференция в виде льготы в размере 50 % на арендную плату за помещение, расположенного по адресу: «...» без согласования с антимонопольным органом, тем самым, обеспечивая ему более выгодные условия по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, занимающиеся аналогичной деятельностью;

- части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ, в части заключения Администрацией Ленинского муниципального района договора № 79 от 01.11.2009г. с ООО «Баоцюнь» на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2009г. по 29.10.2010г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2009г., подписанного заместителем главы администрации «...», и договора № 75 от 01.11.2010г. с ООО «Баоцюнь» на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2010г. по 29.10.2011г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2010г., подписанного заместителем главы администрации «...», без проведения торгов, что повлекло за собой ограничение конкуренции, так как другие хозяйствующие субъекты, занимающиеся аналогичной деятельностью, не имели возможность претендовать на данное муниципальное имущество;

- статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ, а именно Администрацией Ленинского муниципального района заключен договор № 79 от 01.11.2009г. на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2009г. по 29.10.2010г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2009г., подписанного заместителем главы администрации Романовой В.М. и договора № 75 от 01.11.2010г. с ООО «Баоцюнь» на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2010г. по 29.10.2011г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2010г., подписанного заместителем главы администрации «...», без проведения торгов, что повлекло за собой ограничение конкуренции, так как другие хозяйствующие субъекты, занимающиеся аналогичной с названным хозяйствующим субъектом деятельность, не имели возможности претендовать на данное муниципальное имущество;

- частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ, в части заключения Администрацией Ленинского муниципального района договора № 79 от 01.11.2009г. на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2009г. по 29.10.2010г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2009г., подписанного заместителем главы администрации «...», и договора № 75 от 01.11.2010г. с ООО «Баоцюнь» на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2010г. по 29.10.2011г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2010г., подписанного заместителем главы администрации «...», без проведения торгов и без согласования с антимонопольным органом.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области, нарушившей требования:

- пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно Администрацией муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области вынесено Постановление от 03.11.2009г. № 604 «О предоставлении льготы по арендной плате обществу с ограниченной ответственностью «Баоцюнь», на основании которого ООО «Баоцюнь» предоставлена муниципальная преференция в виде льготы по арендной плате в размере 50% за аренду помещения, расположенного по адресу: «...», что повлекло за собой ограничение конкуренции, обеспечило ему более выгодные условия по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, занимающиеся аналогичной деятельностью;

- частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части издания Администрацией Ленинского муниципального района ЕАО постановления от 03.11.2009г. № 604 «О предоставлении льготы по арендной плате обществу с ограниченной ответственностью «Баоцюнь», на основании которого ООО «Баоцюнь» была предоставлена муниципальная преференция в виде льготы в размере 50 % на арендную плату за помещение, расположенного по адресу: «...», без согласования с антимонопольным органом, тем самым, обеспечивая ему более выгодные условия по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, занимающиеся аналогичной деятельностью;

- части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения Администрацией Ленинского муниципального района ЕАО договора № 79 от 01.11.2009г., заключенного с ООО «Баоцюнь» на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2009г. по 29.10.2010г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2009г., подписанного заместителем главы администрации «...», и договора № 75 от 01.11.2010г., заключенного с ООО «Баоцюнь» на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2010г. по 29.10.2011г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2010г., подписанного заместителем главы администрации «...», без проведения торгов, что повлекло за собой ограничение конкуренции, так как другие хозяйствующие субъекты, занимающиеся аналогичной деятельностью, не имели возможность претендовать на данное муниципальное имущество;

- статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно Администрацией Ленинского муниципального района ЕАО заключен договор № 79 от 01.11.2009г. на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2009г. по 29.10.2010г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2009г., подписанного заместителем главы администрации «...», и договора № 75 от 01.11.2010г. с ООО «Баоцюнь» на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2010г. по 29.10.2011г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2010г., подписанного заместителем главы администрации «...», без проведения торгов, что повлекло за собой ограничение конкуренции, так как другие хозяйствующие субъекты, занимающиеся аналогичной с названным хозяйствующим субъектом деятельность, не имели возможности претендовать на данное муниципальное имущество;

- частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части заключения Администрацией Ленинского муниципального района ЕАО договора № 79 от 01.11.2009г. на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2009г. по 29.10.2010г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2009г., подписанного заместителем главы администрации «...», и договора № 75 от 01.11.2010г. с ООО

«Баоцюнь» на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2010г. по 29.10.2011г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2010г., подписанного заместителем главы администрации «...», без проведения торгов и без согласования с антимонопольным органом.

2. Признать имеющиеся материалы, достаточными для выдачи Администрации муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, для чего необходимо совершить следующие действия:

- Администрации муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области необходимо привести в соответствие с требованиями части 1 статьи 15, частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Постановление главы администрации муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области от 03.11.2009г. № 604 «О предоставлении льготы по арендной плате обществу с ограниченной ответственностью «Баоцюнь»;

- во исполнение требований статьи 16, части 1 статьи 17.1, частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20 в соответствии с ст.21 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.

3. Материалы дела № 03/05 передать уполномоченному должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии

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 № 03/05 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:

- руководитель управления Еврейского УФАС России, председатель Комиссии;
- начальник отдела контроля органов власти и размещения заказов, член Комиссии;
- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и размещения заказов Еврейского УФАС России, член Комиссии,

с участием представителя Администрации муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области «...» (доверенность от 12.04.2011 № 167),

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 № 03/05 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области части 1 статьи 15, статей 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»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области в срок до 15 мая 2011 года привести в соответствие с требованиями части 1 статьи 15, частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Постановление главы администрации муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области от 03.11.2009г. № 604 «О предоставлении льготы по арендной плате обществу с ограниченной ответственностью «Баоцюнь».

2. Администрации муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области в срок до 15 мая 2011 года, в части заключения договора № 79 от 01.11.2009г. на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...», общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2009г. по 29.10.2010г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2009г., подписанного заместителем главы администрации «...» и договора № 75 от 01.11.2010г. с ООО «Баоцюнь» на аренду помещения (здание), расположенного по адресу: «...» общей площадью 200 кв. м., сроком с 01.11.2010г. по 29.10.2011г., что подтверждается актом приема-передачи помещения от 01.11.2010г., подписанного заместителем главы администрации «...» прекратить нарушение:

- статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,
- части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 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».

3. 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.

4. В срок до 20 мая 2011 года представить в Еврейское УФАС России подтверждение исполнения пунктов 1, 2, 3 настоящего предписания в письменном виде с приложением подтверждающих документов по адресу: г. Биробиджан, ул. Октябрьская, 15, корпус 2.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии

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.