

## РЕШЕНИЕ

12.11.2008г. г.Уфа, ул.Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>, <...>, <...> рассмотрела материалы дела №А-316/17.1.-08 о нарушении ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району (452930, РБ, Краснокамский район, с.Никола-Березовка, ул.Строительная, 33).

При рассмотрении дела присутствовали: <...> (удостоверение от 30.11.2007 №228), <...> (доверенность от 20.10.2008 № 936) комиссия,

УСТАНОВИЛА:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан направило в Администрацию муниципального района Краснокамский район запрос информации от 28.07.2008 №8/3406 о договорах аренды, договорах безвозмездного пользования, договорах доверительного управления имуществом, иных договорах, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, заключенных и (или) находящихся в процессе оформления, за период с 01.07.2007 по 15.08.2008.

Ответ на запрос информации был получен от Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району, исходящий от 18.08.2008 №694. Согласно представленной информации после 02.07.2008 были заключены следующие договоры о передаче объектов муниципального нежилого фонда: от 22.07.2008 №540 с <...> для использования в целях «реализация продуктов питания» сроком с 01.08.2008 по 01.08.2018; от 08.08.2008 №546 с <...> для использования в целях «ремонт и пошив одежды» сроком с 06.08.2008 по 06.07.2009.

Анализ представленных документов выявил, что конкурсы или аукционы на право заключения вышеуказанных договоров аренды муниципального имущества не проводились, что содержит признаки нарушения ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району, ознакомившись с Определением от 24.10.2008 о назначении дела А-316/17.1.-08 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению, представила документы (письмо исх. от 14.10.2008 №910), из которых следует, что первое разъяснение об изменениях в антимонопольном законодательстве Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району получено из Министерства земельных и имущественных отношений РБ 15.08.2008, т.е. после заключения указанных договоров.

Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району было представлено Соглашение о взаимодействии Комитета по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району и муниципального образования Куяновский сельский Совет Краснокамского района по вопросам управления и распоряжения имуществом, утвержденное Решением Совета муниципального образования Куяновский сельский Совет Краснокамского района РБ от 22.12.2005 №71а, в п.1.1. которого указано, что подготовка документации, а также проектов решений муниципального образования и заключения договоров аренды, купли-продажи, доверительного управления, безвозмездного пользования, залога (ипотеки) объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности и расположенных на территории муниципального образования от имени муниципального образования осуществляет Комитет по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району.

Представители Комитета по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району на заседании Комиссии пояснили следующее: после получения разъяснений из Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по вопросу реализации ст.17.1 «Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества» ФЗ от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комитетом по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району были направлены письма в адрес глав администраций сельских поселений с уведомлением о вступивших в законную силу изменениях, регулирующих порядок заключения договоров по передаче имущества в пользование и запрошены перечни муниципального имущества, предлагаемых для передачи в аренду для включения в перечень объектов, выступающих на конкурс. На заседании Комиссии было также заявлено, что в настоящее время договоры аренды помещений,

находящихся в муниципальной собственности, заключаются только по итогам торгов. Изучив все представленные документы и материалы, заслушав объяснения и исследовав доказательства Комитета по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам: в соответствии с ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», действующей с 02.07.2008, 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 таких договоров, за исключением случаев, если указанные права на это имущество предоставляются на основании:

- 1) актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации;
- 2) решения суда, вступившего в законную силу;
- 3) федерального закона, устанавливающего иной порядок распоряжения этим имуществом.

Предоставление <...>, <...> в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, не подпадает под исключения, предусмотренные пп.1-3 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Положения ст.ст.17.1,19-21 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» не препятствуют заключению договоров без проведения торгов (конкурсов или аукционов) в целях, указанных в ст.19 вышеуказанного закона, однако для этого необходимо предварительное согласование антимонопольного органа. Администрация муниципального района Краснокамский район или Комитет по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району не обращались в Башкортостанское УФАС России о предоставлении муниципальной помощи вышеуказанным хозяйствующим субъектам.

В соответствии с п.1 ст.425 Гражданского кодекса Российской Федерации договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Согласно п.2 ст.433 Гражданского кодекса Российской Федерации, если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества. Все вышеуказанные договоры о передаче объектов муниципального нежилого фонда в

аренду без права выкупа заключены позднее 02.07.2008, но применяются к отношениям по договорам, возникшим до заключения договора, что допускается п.2 ст.425 Гражданского кодекса Российской Федерации. Акты приема-передачи нежилых помещений, сданных в аренду без права выкупа, в которых указаны даты, также подписаны после вступления в силу положений ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции». Таким образом, договоры аренды с <...>, <...> заключены и вступили в силу после 02.07.2008, т.е. после вступления в силу положений ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, у Комитета по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району не было правовых оснований заключения договоров аренды на нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, без проведения конкурса или аукциона. Комитет по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району, во исполнение антимонопольного законодательства, должен был соблюсти права и законные интересы неограниченного круга лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, заключив договоры аренды на нежилые помещения только по результатам аукционов или конкурсов.

Таким образом, действия Комитета по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району по бесконкурсному или безаукционному заключению договоров о передаче объектов муниципального нежилого фонда сельского поселения Куяновский сельсовет муниципального района Краснокамский район Республики Башкортостан, являющихся имуществом казны, в аренду без права выкупа: от 22.07.2008 №540 с <...> для использования в целях «реализация продуктов питания» сроком с 01.08.2008 по 01.08.2018; от 08.08.2008 №546 с <...> для использования в целях «ремонт и пошив одежды» сроком с 06.08.2008 по 06.07.2009, являются нарушением ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которой 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 таких договоров, за исключением случаев, указанных в ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Действия Комитета по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району по бесконкурсному или безаукционному заключению договоров аренды на нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Ст.1 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав. Ст.34 Конституции РФ каждому гарантируется право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности. Передача прав пользования муниципальным имуществом без проведения торгов препятствует развитию конкуренции, ущемляет интересы хозяйствующих субъектов, желающих получить такие права на государственное и муниципальное имущество. Нарушаются конкурентные принципы предоставления нежилых помещений, находящиеся в муниципальной собственности. Нарушаются права неопределенного круга лиц - потенциальных арендаторов нежилых помещений, которые, при соблюдении Комитетом по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району установленного Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» порядка заключения договоров аренды, могли принять участие в аукционе или конкурсе на право заключения договоров аренды, предусматривающих переход прав пользования в отношении муниципального имущества.

Комиссия Башкортостанского УФАС России учитывает, что в настоящее время Комитетом по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району договоры аренды помещений, находящиеся в муниципальной собственности, заключаются только по итогам торгов.

Комиссия Башкортостанского УФАС России принимает во внимание, что в настоящее время половина срока договора аренды от 08.08.2008 №546 с <...> истекла. Комиссия Башкортостанского УФАС России принимает во внимание, что <...> и <...> арендуют помещения для осуществления социально значимых видов деятельности, в селе Куяново, где <...> реализует продукты питания, мало торговых точек, в которых жители села могут приобретать продукты питания. Башкортостанское УФАС России также учитывает, что в соответствии со ст.ст. 1, 3 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» нормы закона определяют организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе, предупреждение недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами местного самоуправления. На основании изложенного, а также учитывая, что нормы Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» носят упреждающий характер антимонопольного законодательства характер, руководствуясь ст.23, ч.1 ст.39, чч.1 – 4 ст.41, ч.1 ст.49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия Комитета по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району (452930, РБ, Краснокамский район, с.Никола-Березовка, ул.Строительная, 33) при заключении договоров о передаче объектов муниципального нежилого фонда сельского поселения Куяновский сельсовет муниципального района Краснокамский район Республики Башкортостан, являющихся имуществом казны, в аренду без права выкупа: от 22.07.2008 №540 с <...> для использования в целях «реализация продуктов питания» сроком с 01.08.2008 по 01.08.2018; от 08.08.2008 №546 с <...> для использования в целях «ремонт и пошив одежды» сроком с 06.08.2008 по 06.07.2009, без проведения конкурсных или аукционных процедур, нарушением ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции». 2. Выдать Комитету по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Краснокамскому району предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.