

Администрация Лужского
муниципального района
Ленинградской области

пр. Кирова, д. 73, г. Луга,
Ленинградская область, 188230

тел. (81372) 2-23-06

факс (81372) 2-21-59

Исх. от 15.09.16 №ПД/04/31

e-mail: admin@adm.luga.ru

admluga@yandex.ru

admlyg.mv@lenreg.ru

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

В связи с наличием в действиях (бездействии) Администрации Лужского муниципального района Ленинградской области (пр. Кирова, д. 73, г. Луга, Ленинградская область, 188230) признаков нарушения антимонопольного законодательства, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившихся в бездействии по возврату муниципального имущества, переданного Администрацией Лужского городского поселения Лужского муниципального района Ленинградской области по договору аренды от 01.01.2013 №12/13, от 01.01.2013 №07/13, от 01.01.2013 № 24/13, в нарушение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции без проведения торгов, а также в направлении арендаторам уведомления о возобновлении договора на неопределённый срок.

На основании Приказа от 23.06.2016 № 126 «О проведении плановой выездной

проверки», была проведена проверка в отношении: Администрации Лужского муниципального района Ленинградской области (далее-Администрация).

По результатам проверки, в том числе, установлено и отражено в Акте проверки № 2 от 25.07.2016, что Администрацией Лужского городского поселения были заключены договора аренды нежилого фонда от 01.01.2013 № 12/13 с ООО «Спектр», от 01.01.2013 № 07/13 с ИП Иванов, от 01.01.2013 № 24/13 с ИП Шедько А.В. по которым Администрацией Лужского муниципального района Ленинградской области были направлены письма с указанием, что вышеуказанные договора считаются продленными на неопределённый срок.

В соответствии с частью 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Вместе с тем, в отношении государственного и муниципального имущества частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установлен особый порядок заключения договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности. Данная норма является специальной.

Так, по истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1 и 3](#) статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (то есть в отношении договоров, заключенных по результатам конкурса), заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с [законодательством](#), регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

При пролонгации договоров аренды нежилого фонда от 01.01.2013 № 12/13, от 01.01.2013 № 07/13, от 01.01.2013 № 24/13 вышеуказанные требования ст. 17.1 Закона о защите конкуренции соблюдены не были.

Кроме того, сами договоры были заключены без проведения торгов, что является нарушением статьи 17.1 Закона 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

этих договоров.

В возражениях на акт проверки Администрация отметила, что договоры аренды нежилого фонда от 01.01.2013 № 12/13, от 01.01.2013 № 07/13, от 01.01.2013 № 24/13 были заключены Администрацией Лужского городского поселения в соответствии с пунктом 2 статьи 34 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Уставом муниципального образования Лужский муниципальный район не предусмотрено правопреемство администрацией Лужского муниципального района по отношению к администрации Лужского городского поселения.

Вместе с тем, Ленинградским УФАС России установлено, что Администрацией Лужского муниципального района с 01.03.2014г. в соответствии с заключенным соглашением с администрацией Лужского городского поселения, подписанным на основании решений совета депутатов МО «Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области» от 16.10.2013г. № 333 «О передаче части полномочий по решению вопросов местного значения МО Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области» и решения совета депутатов МО «Лужский муниципальный район Ленинградской области» от 30.10.2013г. № 439 «О принятии части полномочий по решению вопросов местного значения МО Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области» исполняются полномочия по решению вопроса местного значения Лужского городского поселения.

Согласно подпункту 2 пункта 1 Решения совета депутатов МО «Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области» от 16.10.2013г. № 333 «О передаче части полномочий по решению вопросов местного значения МО Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области» (далее – Решение) Администрации переданы полномочия, в том числе, по владению, пользованию и распоряжению имуществом, находящимся в собственности городского поселения.

В соответствии с пунктом 3 Решения, исполнение полномочий, указанных в пунктах 1,2 Решения осуществляются муниципальным образованием Лужский муниципальный район Ленинградской области в лице администрации муниципального образования Лужский муниципальный район Ленинградской области от имени администрации муниципального образования Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области.

Решением совета депутатов МО «Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области» от 23.04.2014 № 386 администрация Лужского городского поселения Лужского муниципального района Ленинградской области была ликвидирована 30.09.2014 года.

Договором аренды объекта нежилого фонда № 12/13 от 01.01.2013 муниципальное образование Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области, в лице главы администрации предоставило во временное пользование часть нежилого объекта, находящегося в муниципальной казне муниципального образования Лужское городское поселение, расположенное по адресу: г. Луга, пр. Кирова, д.34 ООО «Спектр». Срок договора аренды с 01.01.2013 по 30.12.2013.

Администрацией Лужского муниципального района Ленинградской области по результатам инвентаризации в адрес ООО «Спектр» было направлено письмо (исх. от 04.04.2016 № 016-2366/16-0) о возобновлении договора аренды на неопределенный срок в соответствии со статьей 621 ГК РФ.

При этом возобновление договора аренды государственного или муниципального имущества на неопределенный срок в порядке, предусмотренном [пунктом 2 статьи 621](#) ГК РФ, возможно только, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды ([статья 422](#) ГК РФ).

Аналогичная ситуация в отношении договора аренды от 01.01.2013 № 07/13, заключенного с ИП Иванов Е.В. и договора аренды от 01.01.2013 № 24/13, заключенного с ИП Шедько А.В.

В соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

С учетом вышеизложенного, договор аренды названного имущества, заключенный без проведения торгов, является ничтожным ([статья 168](#) ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора (что подтверждается судебной практикой, например, Постановление пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73).

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

При этом, достаточным основанием для вывода о нарушении [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию.

С учетом вышеизложенного в действиях Администрации Лужского муниципального района Ленинградской области усматривается нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, Ленинградское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает Администрацию Лужского муниципального района

Ленинградской области о необходимости прекращения нарушения антимонопольного законодательства путем осуществления действий по возврату муниципального имущества, переданного по договору аренды от 01.01.2013 №12/13, от 01.01.2013 №07/13, от 01.01.2013 № 24/13.

Предупреждение необходимо рассмотреть и исполнить в течение 2 (двух) месяцев со дня его получения.

О выполнении предупреждения необходимо сообщить в Ленинградское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

При условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

ВРИО Руководителя

Ленинградского УФАС России

А.А. Аверьянов

Исп. Борисова А.А.

тел. (812) 576 65 85