

В соответствии с частью 2 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» резолютивная часть решения объявлена после перерыва на заседании Комиссии Марийского УФАС России 13.11.2012 г.

Комиссия Марийского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии И.Р. Хасанов – заместитель руководителя – начальник отдела;

Члены комиссии:

Емельянова Д.М. – специалист-эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

Савинова Е.С. – специалист-эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

в присутствии представителей Администрации муниципального образования «Моркинский муниципальный район»:

в отсутствие ИП, заявившей ходатайство о рассмотрении дела в ее отсутствие,

рассмотрев дело №02-11/22-12, возбужденное в отношении Администрации МО «Моркинский муниципальный район» части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в части вынесения постановлений «О предоставлении нежилого помещения в аренду на новый срок» от 03 марта 2009 года №57, от 05 февраля 2010 года №67,

#### **у с т а н о в и л а:**

**Заявитель:** дело возбуждено и рассмотрено по собственной инициативе Марийского УФАС России в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции.

**Ответчик по делу:** Муниципальное учреждение «Администрация муниципального образования «Моркинский муниципальный район» (далее – Ответчик, Администрация) действует на основании устава, утвержденного решением Собрания депутатов муниципального образования «Моркинский муниципальный район» №105 от 20.12.2006.

Администрация является исполнительно – распорядительным органом местного самоуправления муниципального образования «Моркинский муниципальный район», наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Республики Марий Эл.

Администрация наделена правами юридического лица, является муниципальным учреждением, образуемым для осуществления управленческих функций.

Администрацией района руководит Глава администрации, который несет ответственность за результаты ее деятельности.

К полномочиям относится, в том числе владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности района, в пределах своей компетенции. По вопросам местного значения Главой издаются постановления.

Постановлением Главы администрации МО «Моркинский муниципальный район» от 28 февраля 2008 года № 90 «О предоставлении нежилого помещения в аренду на новый срок» индивидуальному предпринимателю предоставлено в аренду на срок с 01 января 2008 года по 30 декабря 2008 года нежилое помещение, согласно ситуационного плана для размещения швейного цеха, расположенное по адресу: РМЭ, п. Морки, ул. Пушкина, д. 2, общей площадью 58,0 кв.м. На основании указанного договора заключен договор аренды муниципального нежилого помещения №13 от 28 февраля 2008 года.

29 декабря 2008 года между МУ «Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Моркинский муниципальный район» и ИП заключено дополнительное соглашение, согласно которому изменяется п. 1.1 договора №13 – предмет договора: площадь передаваемого в аренду нежилого помещения составляет 103,3 кв.м.

Постановлением от 03 марта 2009 года №57 «О предоставлении нежилого помещения в аренду на новый срок» индивидуальному предпринимателю предоставлено в аренду на срок с 01 января 2009 года по 29 декабря 2009 года для размещения швейного цеха.

На основании указанного постановления заключен договор аренды нежилого помещения №15 от 03 марта 2009 года.

27 декабря 2009 года заключено дополнительное соглашение №2 согласно которому изменяется п. 1.1 договора №15 – предмет договора: площадь передаваемого в аренду нежилого помещения составляет 116,8 кв.м.

Постановлением от 05 февраля 2010 года №67 «О предоставлении нежилого помещения в аренду на новый срок» индивидуальному предпринимателю предоставлено в аренду на срок с 01 января 2010 года по 30 декабря 2010 года для размещения швейного цеха. На основании которого заключен договор аренды №19 от 06 февраля 2010 года.

Таким образом, дополнительным соглашением №1 от 28 февраля 2008 года и от 03 марта 2009 года изменена первоначальная площадь переданного в аренду имущества в сторону увеличения до 103.3 кв. м., а так же дополнительным соглашением от 27 декабря 2009 года №2 площадь нежилого помещения увеличена до 116,8 кв.м.

Согласно ст. 432 ГК РФ существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно

которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В силу статьи 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Предметом договора аренды, заключенного в общем порядке ([статьи 435, 438](#) и [606](#) Гражданского кодекса Российской Федерации), являлось указанное нежилое помещение, площадь, расположение, границы и иные характеристики которого исчерпывающим образом приведены в самом договоре.

Названные характеристики в своей совокупности индивидуализируют объект аренды, являющийся существенным условием договора.

Исходя из изложенного, Администрация муниципального образования «Моркинский муниципальный район» Постановлением от 05 февраля 2010 года №67 «О предоставлении нежилого помещения в аренду на новый срок» предоставила ИП нежилое помещение, отличное от помещения арендуемого предпринимателем до 1 июля 2008 года.

Так, ИП получила во владение помещение, хотя и расположенное по одному адресу с объектом договора аренды №13, заключенного 28 февраля 2008 года (помещение, расположенное по адресу: РМЭ, п. Морки, ул. Пушкина, д. 2, общей площадью 58,0 кв.м.), но имеющее большую площадь (116,8 квадратных метров). Арендная плата за помещение в 116,8 квадратных метров также была соразмерна увеличена.

Исходя из изложенного, помещение площадью 116,8 квадратных метров является самостоятельным предметом нового договора аренды, который может быть заключен лишь с обязательным соблюдением процедуры, предусмотренной [частью 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, то есть на торгах, таким образом, предоставление такого помещения возможно лишь на основании результатов торгов, в противном случае такое предоставление нарушает часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Предоставление нежилого помещения без соблюдения требуемой нормами Закона о защите конкуренции процедуры аукциона создало дискриминационные условия для заведомо неограниченного числа других хозяйствующих субъектов, поставив их в неравное положение по сравнению с ИП, которой фактически без проведения торгов была предоставлена площадь 58,8 кв.м. (за минусом 58,0 кв.м., которые арендовались до 1 июля 2008 года).

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В силу части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления 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).

Таким образом, действия Ответчика по делу о нарушении антимонопольного законодательства нарушают часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в части вынесения Постановления от 05 февраля 2010 года №67 «О предоставлении нежилого помещения в аренду на новый срок», на основании которого ИП в аренду нежилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, расположенное по адресу: РМЭ, п. Морки, ул. Пушкина, д. 2, общей площадью 116,8 кв.м.

Доводы Администрации, изложенные в письменных пояснениях и озвученные на заседании Комиссии в части возможности передачи в аренду нежилого помещения площадью 116,8 кв.м. ИП в связи с заключенными договорами до 1 июля 2008 года, что подпадает под исключение в соответствии с частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, не могут быть приняты по следующим основаниям.

В соответствии с частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, 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.

Пролонгация договора аренды нежилого помещения может быть осуществлена исключительно с сохранением существенных условий договора.

Между тем Постановлением от 05 февраля 2010 года №67 изменяется площадь предоставляемого помещения – существенное условие, в результате чего у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам).

Таким образом, предоставление Ответчиком помещения, расположенного по адресу: РМЭ, п. Морки, ул. Пушкина, д. 2, общей площадью 116,8 кв.м. осуществлена в нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеназванные права в отношении государственного или муниципального имущества. Передача прав

владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества государственными или муниципальными предприятиями или учреждениями на конкурсной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

В рамках рассмотрения дела установлено, что 01 апреля 2010 года договор аренды №19 расторгнут по соглашению сторон, помещение, расположенное по адресу: РМЭ, п. Морки, ул. Пушкина, д. 2, общей площадью 116,8 кв.м. возвращено по акту приема передачи также от 01 апреля 2010 года.

16 апреля 2010 года Администрацией издано постановление №246 «Об условиях приватизации арендуемого муниципального имущества муниципального образования «Моркинский муниципальный район», согласно пункту 2 которого, индивидуальному предпринимателю предоставлено преимущественное право на приобретение вышеназванного имущества в собственность в порядке и на условиях статьи 4 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

16 апреля 2010 года между МУ «Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Моркинский муниципальный район» и ИП на основании указанного постановления заключен договор купли-продажи №01 нежилого помещения 2,3,4,5,6,7 литера А, общей площадью 116,8 кв.м., расположенного по адресу Республика Марий Эл, Моркинский район, п.г.т. Морки, ул. Пушкина, дом 2.

В связи с чем, Комиссией Марийского УФАС России принято решение не выдавать предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства.

На основании вышеизложенного и, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы, утвержденного Приказом ФАС России от 25.12.2007 N 447, Комиссия

**решила:**

1. Признать в действиях муниципального учреждения «Администрация муниципального образования «Моркинский муниципальный район» нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в вынесении Постановления от 05 февраля 2010 года №67 «О предоставлении нежилого помещения в аренду на новый срок» на основании которого передано в аренду муниципальное имущество без проведения торгов.
2. Предписание не выдавать.
3. Передать материалы дела соответствующему должностному лицу для

рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.