

Администрация Бирилюсского района

ул. Советская, 130, с. Новобирилюссы,  
Новобирилюсский район, Красноярский  
край, 662120

РЕШЕНИЕ

по делу № 283-17.1-10 от 9 августа 2010 года

г. Красноярск

Резолютивная часть решения оглашена на заседании Комиссии 30 июля 2010 года. В полном объеме решение изготовлено 9 августа 2010 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.Л., заместитель руководителя управления, члены Комиссии – Деревягина О.Е., начальник контрольного отдела, Шулешова Е.С., специалист-эксперт аналитического отдела, рассмотрев дело № 283-17.1-10, возбужденное в отношении администрации Бирилюсского района (662120, Красноярский край, Новобирилюсский район, с. Новобирилюссы, ул. Советская, 130), по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

По результатам проверки в отношении администрации Бирилюсского района Красноярского края (Красноярский край, Бирилюсский район, с. Новобирилюссы, ул. Советская, 130), проведенной инспекцией Красноярского УФАС России на основании приказа руководителя Управления от 04.06.2010 года № 295 «О проведении плановой проверки», установлено, что администрацией Бирилюсского района Красноярского края заключен договор аренды № 25 от 27.04.2010 с ИП <...> на недвижимое муниципальное имущество, расположенное по адресу: с. Новобирилюссы, ул. Пионерская, 33 а. Данный договор заключен на основании распоряжения администрации Бирилюсского района № 159-р от 27.04.2010. Срок действия договора № 25 от 27.04.2010 определен периодом с 01.04.2010 по 28.02.2011.

Договор аренды № 25 от 27.04.2010 заключен без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов.

По данному факту Красноярским УФАС России приказом № 419 от 21.07.2010 года возбуждено дело № 283-17.1-10 в отношении администрации Бирилюсского района Красноярского края по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции». Определением от 21.07.2010 года (исх. № 9681) рассмотрение дела № 283-17.1-10 назначено на 30.07.2010 года.

Дело № 283-17.1-10 рассмотрено с участием следующих представителей:

от администрации Бирилюсского района: <...> (доверенность № 2081 от 23.06.2010 года).

На заседании Комиссии представитель администрации Бирилюсского района представил возражения (от 29.07.2010), согласно которым ИП <...> является арендатором муниципального имущества, расположенного по адресу: с. Новобирилюссы, ул. Пионерская, 33 а с 2005 года, что подтверждается следующими предоставленными в ходе рассмотрения дела документами:

- договор аренды нежилых помещений (строений) от 06.12.2004 № 9 (срок действия договора с 01.01.2005 по 29.12.2005);
- договор аренды нежилых помещений (строений) от 25.01.2006 № 6 (срок действия договора с 01.02.2006 по 31.12.2006);
- договор аренды нежилых помещений (строений) от 20.03.2008 № 18 (срок действия договора с 01.05.2008 по 30.03.2009), заключенный на основании распоряжения администрации Бирилюсского района от 20.03.2008 № 60-р «О передаче нежилого помещения в аренду ИП <...> »;
- договор аренды нежилых помещений (строений) от 24.04.2009 № 23 (срок действия договора с 01.05.2009 по 31.03.2010), заключенный на основании распоряжения администрации Бирилюсского района от 24.04.2009 № 124-р «О передаче нежилого помещения в аренду ИП <...> ».

Договор аренды нежилых помещений (строений) от 27.04.2010 № 25 (срок действия договора с 01.04.2010 по 28.02.2011), заключенный на основании распоряжения администрации Бирилюсского района от 27.04.2010 № 195-р «О передаче нежилого помещения в аренду ИП <...>», представителями ответчика не представлен, но имеется в материалах дела.

К каждому предоставленному договору аренды нежилых помещений (строений) приложены акты приема-передачи здания (сооружения, нежилого помещения) в аренду.

Дополнительно представители ответчика пояснили, что администрацией Бирилюсского района 27.04.2010 был заключен договор аренды № 25 недвижимого муниципального имущества, расположенного по адресу: с. Новобирилюссы, ул. Пионерская, 33 «а» с ИП <...> в соответствии с частью 4 статьи 53 Закона «О защите конкуренции». Согласно названной норме до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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 № 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 таких договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

При продлении с ИП <...> договорных отношений к договору или принималось дополнительное соглашение об изменении срока его действия или договору, заключенному на новый срок, присваивался новый регистрационный номер <...> Следовательно, по мнению представителей ответчика, договор аренды № 25 от 27.04.2010 является пролонгацией ранее заключенного договора аренды нежилых помещений (аренды) от 24.04.2009 № 23.

На основании изложенного представитель ответчика приходит к выводу об отсутствии в действиях администрации Бирилюсского района нарушения положений части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», так как при заключении договоров аренды нежилого помещения с ИП <...> на новый срок они руководствовались частью 4 статьи 53 Закона «О защите конкуренции».

Исследовав представленные доказательства, заслушав и оценив доводы представителя администрации Бирилюсского района, Комиссия по рассмотрению дела № 283-17.1-10 пришла к следующим выводам.

Комиссия отклоняет доводы администрации Бирилюсского района Красноярского края в связи со следующим.

На момент заключения договоров аренды нежилых помещений (строений) от 06.12.2004 № 9, от 25.01.2006 № 6 требований к порядку предоставления прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества в законодательстве установлено не было. ФЗ «О защите конкуренции», устанавливающий такой порядок вступил в силу 26.10.2006. Следовательно, договоры аренды нежилых помещений (строений) от 15.12.2005 № 87, от 25.01.2006 № 6 не могут подлежать проверке на предмет соответствия антимонопольному законодательству.

В период заключения договора аренды нежилых помещений (строений) от 20.03.2008 № 18 на договорные отношения распространялись требования ФЗ «О защите конкуренции», которым был введен институт государственной и муниципальной помощи.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» государственная или муниципальная помощь заключается в предоставлении федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями преимуществ, которое обеспечивает отдельным хозяйствующим субъектам по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке, путем передачи имущества и (или) иных объектов гражданских прав, прав доступа к информации в приоритетном порядке.

В соответствии со статьей 20 ФЗ «О защите конкуренции» (от 26.10.2006) государственная помощь предоставляется с предварительного согласия антимонопольного органа.

Таким образом, после вступления в действие ФЗ «О защите конкуренции» любое предоставление государственного или муниципального имущества, в том числе в аренду, без согласия антимонопольного органа за исключением случаев, предусмотренных статьей 20 ФЗ «О защите конкуренции» является нарушением порядка предоставления государственной или муниципальной помощи, предусмотренного статьей 20, и влечет за собой последствия в виде признания недействительными актов органов власти в части предоставления помощи, а также возврат имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Следовательно, при заключении договора аренды нежилых помещений (строений) от 20.03.2008 № 18 администрация Бирилюсского района должна была получить согласие антимонопольного органа на предоставление муниципального имущества в аренду или предоставить названное имущество по результатам проведения торгов в пользование хозяйствующему субъекту.

Отметим, что в соответствии со статьей 41.1 ФЗ «О защите конкуренции» с момента заключения договора аренды нежилых помещений (строений) от 20.03.2008 № 18 прошло менее 3 лет. Таким образом, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства вправе рассматривать названный договор на предмет соответствия его антимонопольному законодательству.

Учитывая вышеобозначенное, квалификации на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства подлежит договор аренды нежилых помещений (строений) от 20.03.2008 № 18.

На момент его заключения действовал ФЗ «О защите конкуренции», которым установлено, что заключение договоров аренды муниципального имущества должно осуществляться по согласованию с антимонопольным органом в порядке предоставления муниципальной помощи (глава 5 ФЗ «О защите конкуренции»).

После заключения договора от 20.03.2008 № 18 в ФЗ «О защите конкуренции» Федеральным законом от 08.11.2008 № 195-ФЗ внесены изменения (вступили в силу 11.11.2008), согласно которым в соответствии с частью 4 статьи 53 Закона до 01.07.2010 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров при одновременном соблюдении следующих условий:

1) первоначальный договор аренды, договор безвозмездного пользования, договор доверительного управления имуществом, или иной договор, предусматривающий переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества (далее - договор), заключен до 1 июля 2008 года;

2) первоначальный договор заключен с субъектом 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);

3) договор заключен в соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» (статья 17.1 Закона «О защите конкуренции» введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ, начало действия которого - 02.07.2008);

4) заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, возможно на срок не более чем до 1 июля 2010 года.

Таким образом, договоры аренды, заключенные после вступления в силу ФЗ «О защите конкуренции» (26.10.2006) и до вступления в силу изменений, установленных Законом № 195-ФЗ (11.11.2008), без проведения торгов или без предварительного согласования с антимонопольным органом, являются ничтожными в силу статьи 168 ГК РФ, поскольку не соответствуют требованиям закона, не порождают юридических последствий и не могут быть продлены, перезаключены. Следовательно, договор аренды от 20.03.2008 № 18 является ничтожным.

Согласно разъяснениям ФАС России от 17.12.2009 № АЦ/45340 часть 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции» не исключает возможности заключения на новый срок договоров аренды (продления договоров) при соблюдении непрерывности договорных отношений, а также соблюдения предельного срока действия таких договоров.

Срок действия договора от 20.03.2008 № 18 определяется периодом с 01.05.2008 по 30.03.2009, при этом следующий договор от 24.04.2009 № 23, заключенный между теми же сторонами на тех же условиях, действует с 01.05.2009 по 31.03.2010.

Принимая во внимание пояснения (возражения) представителя ответчика и отсутствие к договору от 20.03.2008 № 18 акта приема передачи имущества, по которому арендатор по окончании срока действия договора передает арендодателю имущество, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства приходит к выводу о непрерывности договорных отношений между администрацией Бирилюсского района и ИП <...> в 2009 году. Следовательно, договор от 24.04.2009 № 23 является договором, продляющим договорные отношения, возникшие по договору от 20.03.2008 № 18.

На основании изложенного, договор аренды нежилых помещений (строений) от 27.04.2010 № 25 является ничтожным ввиду того, что заключен на основании договоров аренды муниципального имущества от 20.03.2008 № 18, от 24.04.2009 № 23, которые также являются ничтожными.

Следует учесть, что представителем ответчика предоставлены договоры аренды муниципального имущества с приложением к каждому из них акта приема-передачи, по которому здание (сооружение, нежилое помещение), расположенное по адресу: с. Новобирилюссы, ул. Пионерская, 33 «а» площадью 43 кв.м., передается в пользование ИП <...> Актов приема-передачи, определяющих передачу указанного выше имущества от арендатора арендодателю по окончании срока действия каждого договора не представлено. Следовательно, договорные отношения между органом местного самоуправления (администрацией Бирилюсского района) и ИП <...> не прерывались по факту с 2005 года, поскольку по факту муниципальное имущество не передавалось по акту приема-передачи по окончании срока действия каждого договора аренды арендодателю и ИП <...> по истечении срока действия договора не освобождал занимаемые площади.

Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства приходит к выводу о том, что договор аренды муниципального имущества от 20.03.2008 № 18 заключен с нарушением требований статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции».

Передача администрацией Бирилюсского района муниципального имущества по договору аренды с ИП <...> в период действия ФЗ «О защите конкуренции» является муниципальной помощью, поскольку предоставляет преимущества путем передачи имущества ИП <...>

Действия администрации Бирилюсского района по передаче муниципального имущества в аренду ИП <...> путем заключения договоров аренды не были согласованы с антимонопольным органом.

Предоставление ИП <...> муниципального имущества (здание (сооружение, нежилое помещение), расположенное по адресу: с. Новобирилюссы, ул. Пионерская, 33 «а») может препятствовать развитию конкуренции и ущемлять интересы отдельных хозяйствующих субъектов, желающих получить права на муниципальное имущество. В данном случае ограничение конкуренции рассматривается в части возможного ограничения конкуренции за получение права пользования муниципальным имуществом.

Проведение торгов способствует развитию конкуренции за обладание ограниченным ресурсом - объектами муниципальной собственности путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает равный доступ к муниципальному имуществу всех заинтересованных лиц. Кроме того, проведение торгов

обеспечит выбор наиболее эффективного пользователя имуществом.

Наряду с ИП <...> иные хозяйствующие субъекты имели бы возможность претендовать на право заключения договора аренды на муниципальное имущество при проведении торгов, конкурируя друг с другом за право обладания ограниченным ресурсом (муниципальным имуществом).

Предоставление муниципального имущества без проведения торгов создало административный барьер со стороны администрации Бирилюсского района для обращения за заключением договора аренды на объект муниципальной собственности для других хозяйствующих субъектов и позволило получить необоснованные преимущества для ИП <...> Названные действия администрации Бирилюсского района, выразившиеся в заключении договора от 27.04.2010 № 25 с ИП <...>, являются запрещенными в силу положений части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции»

Комиссия отмечает, что на момент заключения договора аренды от 20.03.2008 № 18 действовали нормы Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в редакции, согласно которой преимущества отдельным хозяйствующим субъектам квалифицировались в качестве муниципальной помощи.

С 23 августа 2009 года вступил в силу Федеральный закон от 17.07.2009 № 164-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации. Указанный закон № 164-ФЗ внес изменения в статьи, регулирующие вопросы контроля предоставления и использования муниципальной помощи.

Так, термин «государственная или муниципальная помощь» был изменен на термин «государственная или муниципальная преференция», который понимается как 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 (пункт 20 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции»).

При этом, обязанность согласования оказания муниципальной помощи и муниципальной преференции отражены как в редакции действующей на момент заключения договора аренды от 20.03.2008 № 18, так и на момент вынесения решения по делу № 283-17.1-10.

Таким образом, передача администрацией Бирилюсского района муниципального имущества ИП <...> посредством заключения договора аренды квалифицируется как предоставление муниципальной преференции (помощи).

С учетом изложенного и согласно разъяснениям ФАС России от 19.03.2010 № АЦ/7544, заключение на новый срок договоров аренды муниципального имущества от 20.03.2008 № 18, от 24.04.2009 № 23, от 27.04.2010 № 25 без проведения торгов и без согласия антимонопольного органа является нарушением требований части 1 статьи 15 и части 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, Комиссия Красноярского УФАС России пришла к выводу о том, что в действиях администрации Бирилюсского района Красноярского края, отсутствуют признаки нарушения части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» и усматривается нарушение требований части 1 статьи 15 и части 1 статьи 20 Закона «О защите конкуренции», выразившихся в предоставлении муниципального имущества ИП <...> без проведения торгов и без согласия антимонопольного органа при заключении договоров аренды нежилых помещений от 20.03.2008 № 18, от 24.04.2009 № 23, от 27.04.2010 № 25.

На основании изложенного, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Бирилюсского района Красноярского края нарушившей часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции» в части предоставления ИП <...> муниципальной преференции (помощи) по передаче имущества без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов.
2. Выдать администрации Бирилюсского района Красноярского края предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, согласно которому администрации Бирилюсского района надлежит совершить действия, направленные на возврат муниципального имущества, переданного по договору аренды от 27.04.2010 № 25 в казну муниципального образования Бирилюсский район.

Примечание. Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

В соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от восьми тысяч до двенадцати тысяч рублей либо дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Председатель Комиссии

Е.А. Лужбин

Администрация Бирилюсского района

ул. Советская, 130, с. Новобирилюссы,  
Новобирилюсский район, Красноярский  
край, 662120

**ПРЕДПИСАНИЕ**  
**ОБ ИЗМЕНЕНИИ АКТА, НАРУШАЮЩЕГО**  
**АНТИМОНОПОЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ПО ДЕЛУ № 283-17.1-10**

«9» августа 2010 г.

г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.Л., заместитель руководителя управления, члены Комиссии – Деревягина О.Е., начальник контрольного отдела, Шулешова Е.С., специалист-эксперт аналитического отдела, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), на основании своего решения от 9 августа 2010 года по делу № 283-17.1-10 о нарушении администрацией Бирилюсского района Красноярского края части 1 статьи 15, части 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Бирилюсского района надлежит прекратить нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в предоставлении администрацией Бирилюсского района муниципальной

преференции (помощи) ИП <...>у в виде муниципального имущества на основании договора аренды № 25 от 27.04.2010 без получения предварительного согласия антимонопольного органа.

Администрации Бирилюсского района в срок до 10 октября 2010 г. надлежит совершить действия, направленные на возврат муниципального имущества, переданного по договору аренды № 25 от 27.04.2010 в казну муниципального образования Бирилюсский район.

Об исполнении настоящего предписания сообщить в адрес Красноярского УФАС России до 21 октября 2010 г. с приложением копий документов, подтверждающих исполнение предписания.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание. Согласно части 5 статьи 51 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по мотивированному ходатайству ответчика(ов), если указанные в ходатайстве причины будут признаны уважительными, срок исполнения предписания по делу о нарушении антимонопольного законодательства может быть продлен Комиссией не более чем на шесть месяцев.

В соответствии с частью 2.6. статьи 19.5 КоАП РФ невыполнение в установленный срок законного предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда или дисквалификацию на срок до трех лет.

Председатель Комиссии

Е.Л. Лужбин

Члены комиссии

О.Е. Деревягина

Е.С. Шулешова

- [95.doc](#)