

РЕШЕНИЕ  
по делу № 248-11-а

08.09.2011г. г. Пермь

Резолютивная часть решения оглашена 24.08.2011 г.

В полном объеме решение изготовлено 08.09.2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

рассмотрев дело № 248-11-а, возбужденное по признакам нарушения Администрацией г. Перми (г. Пермь, ул. Ленина, 23), Департаментом имущественных отношений администрации г. Перми (г. Пермь, ул. Сибирская, 14) ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а также по признакам нарушения Администрацией г. Перми, Департаментом имущественных отношений администрации г. Перми и ИП <...> (г. Пермь, ул. Пушкина, 64) ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю (далее также – Пермское УФАС России) поступило 3 заявления <...> (вх.№17183-10 от 28.12.2010г.; вх. №14351-10 от 02.11.2010г.; вх.№ 4142-11 от 31.03.2011г.) о проверке соответствия антимонопольному законодательству действий Департамента имущественных отношений администрации г. Перми (далее – ДИО г. Перми) по факту расторжения договора аренды муниципального имущества с ИП <...> и заключения мирового соглашения о снижении суммы задолженности арендной платы.

Как указал заявитель, ДИО г. Перми попустительствует несоблюдению ИП <...> условий договора аренды муниципального здания бани Пушкинская более 5 лет. В результате заключения мирового соглашения сумма долга снизилась с 31 млн. руб. до 4,9 млн.руб. После чего, при наличии долга по арендной плате ДИО г. Перми продает ИП <...> часть помещений здания бани на льготных условиях в соответствии с Законом №159-ФЗ.

По мнению заявителя в действиях ИП <...> и ДИО г. Перми существует сговор по незаконному завладению муниципальным имуществом. Муниципалитету г. Перми причинен ущерб в особо крупном размере.

Также на рассмотрение в Пермское УФАС России поступило заявление ООО «Новая Звезда» (вх. №2897-11 от 05.03.2011 г.) о незаконной противоправной деятельности должностных лиц Администрации города Перми (далее также – Администрация), Департамента имущественных отношений города Перми и гр. <...>, нарушающих антимонопольное законодательство.

ООО «Новая Звезда» указало, что ИП <...> с момента заключения договора аренды муниципального здания бани ненадлежащим образом исполнял обязательства по уплате арендной платы. Вместо того, чтобы расторгнуть договор аренды, изъять имущество и взыскать долг, ДИО г. Перми, направив иск в арбитражный суд, заключил мировое соглашение с предпринимателем, по которому отказался от взыскания долга (включая пеню) в размере 26 184 204 руб. 87 коп. Как следствие, возможность взыскания данной суммы в пользу местного бюджета была утрачена.

Это произошло в ходе длительной переписки между ДИО г. Перми и ИП <...> и применения неоднократно ретроспективной рыночной оценки размера арендной платы в сторону ее уменьшения.

Впоследствии ДИО г. Перми предоставил ИП <...> преимущественное право на приобретение части арендуемого муниципального имущества 999,8 кв.м. на 1 этаже здания бани, заключив в мае 2011 г. договор купли-продажи.

По мнению заявителя, все вышеперечисленные действия ДИО г. Перми и ИП <...> были направлены на предоставление ИП <...> права выкупа муниципального имущества в льготном порядке, по частям, что является нарушением ч.1 ст. 15 и ст. 16 Закона о защите конкуренции, создает ИП <...> преимущества при осуществлении им предпринимательской деятельности, не позволяет иным потенциальным арендаторам использовать муниципальное здание бани Пушкинская с целью извлечения прибыли.

Так, ООО «Новая звезда» неоднократно с 2008г. обращалось как к заместителю главы Администрации, курирующему ДИО г. Перми, так и к начальнику ДИО г. Перми с предложениями по выставлению здания бани на торги с целью возможности ее аренды или купли-продажи. Однако, данные обращения остались без удовлетворения.

Представитель Администрации г. Перми (далее также – Администрация) не согласен с доводами заявителей, изложила письменную позицию, пояснив при этом следующее.

В связи с отказом Пермского УФАС России о согласовании отдельным арендаторам муниципальной преференции в 2008-2009г.г. в виде скидки по арендной плате, решениями рабочей группы при Администрации было рекомендовано Администрации применить ретроспективную рыночную оценку арендной платы на 2008-2009г.г. по арендаторам муниципального имущества, имеющим положительное решение рабочей группы. ДИО г. Перми реализовал предложенные рекомендации в рамках своих полномочий и действующего законодательства. Управление и распоряжение муниципальным имуществом должно носить рациональный характер. Наличие исполнительных листов не означает поступление в бюджет г. Перми денежных средств от арендной платы муниципального имущества.

Механизм применения ретроспективной рыночной оценки арендной платы на основании рыночного отчета независимого оценщика за период, предшествующей подаче заявки арендатора, напрямую в нормативных актах не закреплён. В связи с чем применяются общие нормы гражданского законодательства: п.1 ст. 450 ГК РФ (изменение договора по соглашению сторон), п.3 ст. 614 ГК РФ (если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон).

Изменение размера арендной платы на основании рыночного отчета о стоимости арендной платы отражает наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть реализован на открытом рынке в условиях конкуренции.

Закон 159-ФЗ не содержит запрета на выкуп части помещения в случае, если все арендуемое им помещение в целом больше предельного значения площади помещения, установленного законом субъекта РФ и дающего право на выкуп помещения.

Представитель ДИО г. Перми поддержала доводы Администрации, изложила письменную позицию, аналогичную позиции Администрации, а также указала, что оставшаяся часть нежилых помещений здания бани Пушкинская в размере 1309,80 кв.м. используется ИП <...> по действующему договору аренды.

Мировое соглашение заключено на основании решений Коллегии ДИО г. Перми

лицом, уполномоченным на подписание мировых соглашений - первым заместителем начальника департамента <...> на основании доверенностей.

Следовательно, в действиях ДИО г. Перми отсутствует квалификация нарушений по ст.ст. 15,16 Закона о защите конкуренции.

ИП <...> с доводами заявителей не согласен. Представители ИП <...> изложили письменную позицию и пояснили, что применение рыночной оценки возможно в любое время. Неосуществление субъективного права – не расторгать договор, это право муниципального собственника и не может по смыслу законодательства о защите конкуренции являться его нарушением.

Предоставление преимущественного права выкупа не имеет признаков муниципальной помощи, т.к. такое право установлено Законом №159-ФЗ.

Кроме того, представитель ИП <...> пояснил, что в помещениях по данному адресу в настоящее время услуги бань не оказываются. Нежилые помещения площадью 999,8 кв.м. арестованы службой судебных приставов в связи с наличием кредиторской задолженности предпринимателя и выставлены на торги.

Также представитель указал, что ничто не препятствует ИП <...> выкупать здание бани по частям, в т.ч. и оставшиеся 1390,8 кв.м.

Представитель Пермской городской Думы (далее также – Дума) изложила письменную позицию, указав, что норма о применении ретроспективной рыночной оценки размера арендной платы за предшествующие периоды действующего договора в решениях Думы не содержится. При этом указала, что решения рабочей группы носили только рекомендационный характер.

Представитель Администрации Губернатора Пермского края устно поддержал позицию заявителей.

Прокуратура г. Перми также поддержала позицию заявителей. Прокуратурой г. Перми установлено, что единый объект недвижимости площадью 2404,2 кв.м., представленный ИП <...> в аренду, был разделен на 2 части 999,8 кв.м. и 1390 кв.м. Впоследствии 11.05.2011г. между ДИО г. Перми и ИП <...> заключен договор №11-32-159 купли-продажи муниципального имущества (части помещений бывшей бани) площадью 999,8 кв.м. При этом изменения о разделении помещения бани ДИО г. Перми в договор аренды от 22.04.2004г. №2524-04С не вносились.

Прокуратура г. Перми полагает, что ИП <...> был передан в аренду единый объект – баня площадью 2404,2 кв.м. Помещение площадью 999,8 кв.м. в пользование ИП <...> не передавалось.

На момент обращения ИП <...> с заявлением о предоставлении ему преимущественного права на выкуп части арендованного имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним было зарегистрировано право муниципальной собственности с обременением в виде аренды в отношении единого нежилого помещения общей площадью 2402,2 кв.м., представляющего собой в силу ст. 130 ГК РФ, ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» самостоятельный объект недвижимости. В связи с этим реализация права на приобретение и последующее заключение с субъектом малого или среднего предпринимательства договора купли-продажи в отношении части здания или части нежилого помещения (например, торгового места) не допускается, за исключением случаев, когда на основе этих частей может быть сформировано нежилое помещение как обособленный объект.

Федеральным законом от 22.07.2008г. №159-ФЗ не установлена возможность для органа местного самоуправления в случае, если площадь арендуемого помещения превышает предельные значения, изменять данную площадь путем

раздела с целью удовлетворения интереса арендатора.

На момент обращения ИП <...> обособленные объекты не были сформированы, оснований для разделения бани не было, поскольку он использовался как единый объект социально-культурного назначения – баня.

При этом, ни в решении постоянно действующей комиссии по приватизации муниципального имущества и проведению конкурсов и аукционов от 27.04.2011г., ни в договоре купли-продажи не содержатся условия о сохранении назначения продаваемого объекта как бани, что является нарушением п.4 ст. 30 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» обязательным условие приватизации объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения является сохранение их назначения в течение срока, установленного решением об условиях приватизации, но не более чем пять лет с момента приватизации.

Изучив представленные документы, выслушав объяснения сторон, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.

1. Согласно ст. 8 Устава г. Перми к полномочиям городского округа относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

В соответствии с ч.3 ст. 18 Устава г. Перми органы местного самоуправления муниципального образования город Пермь от имени муниципального образования город Пермь 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 муниципального образования город Пермь.

Согласно ст. 21 Устава г. Перми порядок распоряжения и управления объектами муниципальной собственности устанавливается Думой.

Реализуя право распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, администрация города вправе передавать объекты муниципальной собственности во временное или постоянное пользование юридическим лицам и гражданам, сдавать в аренду, передавать, отчуждать в установленном порядке, определять в договорах и соглашениях условия использования продаваемых или передаваемых объектов.

В соответствии с ч.2 ст. 41 Устава г. Перми Пермская городская Дума принимает общеобязательные правила по предметам ведения городского самоуправления.

Решением Пермской городской Думы от 28.05.2002г. №61 (с изменениями) (далее также – Решение Думы №61) утверждены «Положение об аренде муниципального имущества города Перми», согласно приложению №1 (далее также – Положение об аренде), «Методика определения размера арендной платы за недвижимое муниципальное имущество», согласно приложению №2 (далее также – Методика).

Решением Пермской городской Думы от 28.11.2006г. №301 пункт 5.3 раздела 5 «Порядок определения размера арендной платы» приложения №1 дополнен вторым абзацем в редакции: «Арендная плата может быть установлена с учетом рыночной стоимости объекта оценки в целях передачи его в аренду выше или ниже расчетной, определенной по Методике, согласно решению коллегии Департамента. Способ определения арендной платы устанавливается Положением, утвержденным решением Пермской городской Думы», а раздел 2 Методики дополнен новым абзацем: арендная плата может быть установлена с учетом рыночной стоимости объекта оценки в целях передачи его в аренду выше или ниже расчетной, определенной по Методике, согласно решению коллегии Департамента. Способ определения арендной платы устанавливается

Положением, утвержденным решением Пермской городской Думы. Решение вступило в силу с 01.01.2007г.

Согласно п.1.2 Решения Пермской городской Думы от 26.05.2009г. №112 приложение №1 Решения Думы №61 «Положение об аренде муниципального имущества города Перми» изложено в новой редакции.

В соответствии с п.4.2 раздела 4 первоначальный размер арендной платы, а в случае передачи муниципального имущества целевым назначением размер арендной платы, определяется на основании оценочного отчета независимого оценщика рыночной стоимости арендной платы, подтвержденного экспертным заключением на оценочный отчет в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности.

При этом, согласно п.4.3 Положения об аренде инициатива по применению рыночной стоимости арендной платы должна исходить только от Арендодателя, т.е. от ДИО г. Перми.

Данное решение вступило в силу с 01.07.2009г. и распространилось на правоотношения, возникшие после его вступления в силу, за исключением случаев, предусмотренных п.2 настоящего решения, в соответствии с которым приложение №2 «Методика определения размера арендной платы за недвижимое муниципальное имущество» и приложение №3 «Методика определения размера арендной платы за сооружения муниципальной собственности» распространяются на правоотношения, возникшие до вступления в силу настоящего решения.

Таким образом, рыночная стоимость размера арендной платы устанавливается для арендаторов муниципального имущества г. Перми при его передаче в аренду с 01.07.2009г. и не может применяться к арендным отношениям, возникшим до указанной даты.

Решением Думы №61 не регламентирован такой способ определения арендной платы, как проведение ретроспективной оценки рыночной стоимости арендной платы по действующим договорам аренды муниципального имущества, заключенным до 01.07.2009г.

Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей, но не определяет правила передачи в аренду муниципального имущества г. Перми.

Таким образом, довод Администрации г. Перми и ДИО г. Перми о возможности применения ретроспективной рыночной оценки на основании п.1 ст. 450 ГК РФ, который предусматривает, что изменение договора возможно по соглашению сторон, п.3 ст. 614 ГК РФ, который предусматривает, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон, Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», является несостоятельным.

Следовательно, Администрация г. Перми и ее функциональное подразделение – ДИО г. Перми обязаны строго руководствоваться Решением Думы №61, которое принято в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.08.95 N 154-ФЗ, Уставом города Перми, которое определяет основные принципы, устанавливает порядок и единые на территории города Перми правила передачи в аренду движимого и

недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Пермь.

Решением Пермской городской Думы от 25.12.2007г. №315 утвержден «Порядок предоставления муниципальной преференции и преференции, не являющейся муниципальной, в виде скидки по арендной плате» (далее – Порядок №315).

Согласно п.1.2 Порядка №315 муниципальная преференция может быть предоставлена в соответствии с целями, определенными Федеральным законом от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно п. 1.4 Порядка №315 для рассмотрения вопросов, связанных с определением арендаторов, которым может быть предоставлена муниципальная преференция или преференция, не являющаяся муниципальной, в соответствии с настоящим Порядком, с определением размера преференции создается постоянно действующая рабочая группа при Главе города Перми (далее – рабочая группа).

Постановлением Главы г. Перми от 26.02.2008г. №17 создана постоянно действующая группа, утверждено Положение о рабочей группе и состав рабочей группы.

Основные задачи рабочей группы, определенные Порядком №315, перечислены в разделе 2 Положения и являются исчерпывающими: определение арендаторов, претендующих на получение преференции в виде скидки по арендной плате, ее размер, принятие соответствующего решения и указание на необходимость согласования заявки на предоставление муниципальной преференции с антимонопольным органом в отношении каждого арендатора.

Однако, согласно протокола заседания рабочей группы от 29.04.2009г. было принято решение (п.3.2) рекомендовать администрации г. Перми применить ретроспективную рыночную оценку стоимости арендной платы на 2008г. по арендаторам муниципального имущества, имеющим положительное решение рабочей группы о предоставлении муниципальной помощи в виде скидки по арендной плате за 2008г. и отказ УФАС в ее предоставлении.

26.05.2009г. заместитель начальника ДИО г. Перми, начальник арендных отношений <...>, являющийся членом рабочей группы, письменно поручает сотруднику ДИО г. Перми <...>: «сделать карточку контроля от <...> (исполн. <...> в нашей редакции. Срочно!».

02.06.2009г. первый заместитель главы администрации г. Перми <...> дает поручение начальнику ДИО г. Перми <...>: «Применить ретроспективную рыночную оценку стоимости арендной платы на 2008-начало 2009г.г. по арендаторам муниципального имущества, имеющим положительное решение рабочей группы о предоставлении муниципальной помощи в виде скидки по арендной плате за 2008 год и отказ в ее предоставлении».

08.06.2009г. начальник ДИО г. Перми <...> поручает <...> провести данную работу по визе <...>

Аналогичное решение было принято рабочей группой 24.12.2009г., в заседании которой принимала специалист ДИО г. Перми <...>, заместитель начальника арендных отношений.

<...> проинформировала членов рабочей группы об отказах УФАС в отношении арендаторов, имеющих положительное решение членов рабочей группы о предоставлении муниципальной помощи в виде скидки по арендной плате в 2009 году.

Согласно протокола рабочая группа решила рекомендовать администрации г. Перми применить ретроспективную рыночную оценку стоимости арендной платы на 2009г. арендаторам муниципального имущества, имеющим положительное

решение рабочей группы о предоставлении муниципальной помощи в виде скидки по арендной плате за 2009г. и отказ УФАС в ее предоставлении.

Таким образом, решения рабочей группы при Администрации г. Перми от 29.04.2009г. и 24.12.2009г. в части выдачи Администрации г. Перми рекомендаций о применении ретроспективной рыночной оценки арендной платы на 2008, 2009г.г. арендаторам муниципального имущества, имеющим положительное решение рабочей группы о предоставлении муниципальной помощи в виде скидки по арендной плате за 2009г. и отказ УФАС в ее предоставлении приняты с превышением полномочий, в нарушение Порядка и Методики определения размера арендной платы, утвержденных Решением Думы №61.

В соответствии с п.20 ст. 4 Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей до 01.01.2010г.) государственная или муниципальная помощь - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями преимущества, 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. Муниципальная помощь (преференция) в виде скидки по арендной плате является имущественной льготой, и при существенном снижении размера арендной платы позволяет арендаторам выполнять условия договора аренды муниципального имущества по оплате, снижает риск расторжения договора аренды в одностороннем порядке со стороны муниципалитета, изъятия муниципального имущества, взыскания пени, штрафных санкций, процентов за пользование чужими денежными средствами и пр. в судебном порядке.

Соответственно, иные потенциальные участники товарного рынка, имеющие намерение осуществлять предпринимательскую деятельность с использованием муниципального имущества будут ограничены в праве аренды муниципального имущества и входа на тот или иной товарный рынок.

Согласно ч.1 ст. 20 Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей до 01.01.2010г.) государственная или муниципальная помощь предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

Как следует из Решения Думы №61 принцип применения рыночной стоимости объекта для исчисления арендной платы предполагает как ее увеличение, так и уменьшение по сравнению с расчетом арендной платы по Методике.

Однако, принимая данные решения, рабочая группа, Администрация г. Перми и ДИО г. Перми изначально предполагали только снижение размера арендной платы для данной категории арендаторов.

Представленные в материалы дела документы свидетельствуют о том, что в результате прямых указаний Администрации г. Перми и последующих действий ДИО г. Перми на основании рекомендаций рабочей группы позволили значительно снизить им размер арендной платы, избежав при этом вероятности расторжения договоров аренды ввиду неисполнения должным образом его условий по оплате арендной платы и пеням, что соответственно явилось ограничением для входа на различные товарные рынки потенциальным участникам в целях осуществления предпринимательской деятельности с использованием муниципального имущества г. Перми.

Например, из протокола заседания коллегии ДИО г. Перми от 11.06.2010г. следует, что задолженность ИП <...> по арендной плате составляет 1 222 557,62 руб., пени –

92 052,22 руб., за долю земельного участка – 47 017,26 руб., «После применения оценочного отчета задолженность составит 675 699,08 руб.».

Уменьшение размера арендной платы отдельным арендаторам муниципального имущества путем применения ретроспективной оценки арендной платы не регламентирован ни Федеральным законодательством, ни нормативными правовыми актами представительного органа г. Перми, и является по своей сути муниципальным преимуществом, которое обеспечивает отдельным хозяйствующим субъектам по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке.

Данные преимущества могут быть предоставлены только в рамках муниципальной помощи (преференции) в целях, указанных в ч.1 ст. 19 Закона о защите конкуренции и с предварительного согласия антимонопольного органа.

Согласно ч.1 ст. 15 Закона о защите конкуренции Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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). Перечень запретов не является исчерпывающим. Предоставление преимущественных условий деятельности одним хозяйствующим субъектам по сравнению с другими, осуществляющими деятельность на том же товарном рынке приводит или может привести к ограничению конкуренции, в т.ч. путем ограничения права доступа на тот или иной рынок иным потенциальным участникам рынка.

Таким образом, рабочей группой Администрации нарушены требования ч.1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, в т.ч. путем предоставления преимущественных условий деятельности отдельным хозяйствующим субъектам, являющимся арендаторами муниципального имущества, в т.ч. ИП <...>, осуществляющему бытовые услуги (включая баню, сауну), услуги общественного питания, торговую деятельность, что приводит и может привести к ограничению конкуренции на данных товарных рынках в сфере аренды муниципального имущества г. Перми.

Довод Администрации г. Перми, ДИО г. Перми и ИП <...> о том, что применение ретроспективной рыночной оценки арендной платы не может являться муниципальной помощью (преференцией) не соответствует фактическим обстоятельствам дела, а также противоречит Уставу г. Перми, Решению Думы №61, ст. ст. 19-20 Закона о защите конкуренции.

Комиссией Пермского УФАС России также установлено, что информация о возможности изменения размера арендной платы на основании отчета о ретроспективной оценке рыночной стоимости арендной платы была направлена ДИО г. Перми с мая по сентябрь 2009г. только 11 хозяйствующим субъектам.

ДИО г. Перми не представлено в материалы настоящего дела документов, свидетельствующих о направлении и получении данной информации иными арендаторами муниципального имущества.

Вместе с тем, в 2008-2009г.г. Пермским УФАС России отказано ДИО г. Перми в согласовании предоставления муниципальной помощи (преференции) в виде скидки по арендной плате в отношении 40 арендаторов муниципального имущества, поскольку их деятельность не соответствовала целям, указанным ч.1 ст. 19 Закона о защите конкуренции.



Довод Администрации г. Перми, ДИО г. Перми и ИП <...>, о том, что в данном случае отсутствует конкуренция – соперничество хозяйствующих субъектов на рынке услуг бань в границах г. Перми основан на неверном понимании норм Закона о защите конкуренции.

После ликвидации муниципальных унитарных предприятий банно-прачечного хозяйства, банные комплексы и иные нежилые здания были сданы в аренду следующим хозяйствующим субъектам: ООО «Гранд Урал» по адресу: ул. Ленина, 76 в виде двухэтажного здания бани, с целью «бытового обслуживания населения»; ИП Бахур Н.Ф. по адресу: ул. Теплоходная, 14 в виде отдельно стоящего кирпичного нежилого здания, с целью «баня, спортивно-оздоровительный комплекс, парикмахерская»; ООО «Лепешинская баня» по адресу: ул. Лепешинская, 5 в виде отдельно стоящего кирпичного нежилого здания, с целью «баня»; ИП Ворончук Н.Р. по адресу: ул. Барнаульская, 26 в виде отдельно стоящего трехэтажного кирпичного нежилого здания бани, с целью «баня»; ИП <...> по адресу: ул. Водолазная, 10 в виде одноэтажного отдельно стоящего кирпичного нежилого здания бани с чердаком, с целью «баня»; ООО «ПТДН-ТРАСТ» по адресу: ул. М.Горького, 80 в виде отдельно стоящего двухэтажного кирпичного нежилого здания, с целью «баня»; ООО «Нора» по адресу: ул. Гарцовская, 60 в виде отдельно стоящего нежилого здания, с целью «банный комплекс», «бар»; ИП <...> по адресу: ул. Буксирная, 6 в виде отдельно стоящего одноэтажного здания, с целью «баня»; ИП <...> по адресу: ул. Газеты Звезда/Пушкина, 38/64 в виде отдельно стоящего двухэтажного кирпичного нежилого здания, с целью «оказание бытовых услуг (баня)».

Вышеуказанные арендаторы муниципального имущества г. Перми, предоставляющие услуги бань, осуществляют также иные виды бытового обслуживания (парикмахерские, солярии, массажные кабинеты). В банных комплексах также ведется физкультурно-оздоровительная деятельность, располагаются объекты общественного питания (кафе, бары), осуществляется реализация сопутствующего товара, необходимого для помывочного процесса (веники, мыло, шампуни и пр.) и пр. которые не входят в группу 010000 «Бытовые услуги» ОКУН.

Следовательно, арендаторы банных комплексов г. Перми осуществляют деятельность и на других товарных рынках, кроме предоставления услуг бань.

В результате применения ретроспективной рыночной оценки арендной платы за 2008-2009г.г. арендаторы муниципального имущества банных комплексов, осуществляющих также различные дополнительные виды деятельности на иных товарных рынках (физкультурно-оздоровительная деятельность, услуги парикмахерских, торговля, общественное питание и др.) были поставлены в преимущественное положение перед арендаторами муниципального имущества, осуществляющих аналогичные виды деятельности, которым невозможно предоставление муниципальной помощи (преференции) в рамках главы 5 Закона о защите конкуренции, и расчет арендной платы которым был рассчитан и рассчитывается в соответствии с Решением Думы №61 по Методике.

При этом, арендаторы муниципального имущества, к которым была применена ретроспективная рыночная оценка арендной платы, существенно снизившая размер арендной платы, имеют возможность вложить сэкономленные (перераспределенные) денежные средства в развитие иных вышеуказанных видов экономической деятельности, в том числе, осуществляемых в банных комплексах.

Таким образом, обычные арендаторы муниципального имущества должны оплачивать арендную плату в большем размере, чем арендаторы, осуществляющие различные виды предпринимательской деятельности в банных

комплексах, что нарушает права обычных арендаторов на получение дохода от используемого арендуемого муниципального имущества при осуществлении деятельности на аналогичных товарных рынках.

По информации, опубликованной в информационно-справочном сборнике «Желтые страницы» Пермский край 2009» в разделе «Бани и сауны» поименовано 57 хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на данном товарном рынке.

Владение (пользование) муниципальным имуществом, в т.ч. на правах аренды с целью осуществления предпринимательской деятельности является более выгодным, чем коммерческая аренда. Частный собственник, за исключением предусмотренных законом случаев, по своему усмотрению распоряжается принадлежащим ему имуществом, в том числе свободен в выборе контрагентов, способов распоряжения имуществом, определении условий договора и т.п. (ст. ст. 209, 421 ГК).

При использовании публичной собственности гарантируется равная доступность ее предоставления, равный подход к установлению размера арендной платы, стабильность договорных отношений и пр.

02.07.2008г. вступила в силу ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, которая определила, что муниципальное имущество может быть передано в аренду только на торгах.

Следовательно, сам факт передачи хозяйствующему субъекту муниципального имущества во владение (пользование) без торгов является преимуществом.

Незаконное и необоснованное снижение размера арендной платы арендаторам банных комплексов путем применения ретроспективной рыночной оценки арендной платы позволяет им исполнять обязательства по оплате, снижает риск досрочного расторжения договора аренды муниципального имущества, изъятия имущества, что не позволяет иным потенциальным арендаторам муниципального имущества осуществлять деятельность по предоставлению услуг бань, сопутствующих им бытовых услуг и иных видов предпринимательской деятельности с использованием муниципальных банных комплексов в виде отдельно стоящих нежилых помещений (бань), а также нарушает права обычных арендаторов на получение дохода от используемого арендуемого муниципального имущества при осуществлении деятельности на аналогичных товарных рынках.

Комиссия Пермского УФАС России отмечает, что в данном случае можно провести аналогию по предоставлению хозяйствующим субъектам муниципального имущества в пользование (владение) в нарушение ст. 17.1 Закона о защите конкуренции без проведения торгов.

При этом, как указано в Постановлении ФАС Уральского округа от 24.08.2010г. N Ф09-6442/10-С1 по делу N А76-7915/2010-51-273 «Заключение договора субаренды без проведения конкурса, аукциона, обеспечивает одним лицам по сравнению с другими хозяйствующими субъектами более выгодные условия деятельности на рынке аренды государственного либо муниципального имущества. Это приведет к устранению иных хозяйствующих субъектов от возможности аренды государственного либо муниципального имущества, которые могли бы претендовать на заключение договора аренды данного имущества». Определением ВАС РФ от 08.12.2010г. по данному делу выводы суда о наличии рынка аренды муниципального имущества признаны законными.

Таким образом, действия Администрации г. Перми и ДИО г. Перми по предоставлению не основанных на законе муниципальных преимуществ (преференций), в т.ч. ИП <...> ущемляют права и законные интересы неопределенного круга лиц (в том числе осуществляющих аналогичные виды

деятельности с предпринимателями, арендующими банные комплексы) на рынке аренды муниципального имущества, нарушают принцип равнодоступности в отношении осуществления предпринимательской деятельности с использованием муниципального имущества хозяйствующим субъектам, имеющих намерение заключить также договоры аренды муниципальных банных комплексов, что соответственно может привести к ограничению конкуренции на том или ином товарном рынке, в т.ч. на рынке бытового обслуживания.

Согласно Постановлению Администрации г. Перми от 07.08.2008г. №757 «О распределении обязанностей между главой администрации города и иными руководителями администрации г. Перми» (далее также – Постановление №757) глава администрации г. Перми решает вопросы создания, упразднения консультативных, совещательных и иных коллегиальных органов администрации города, утверждает их составы и осуществляет руководство деятельностью коллегиальных органов при администрации города, закрепленных непосредственно за главой администрации города.

Первый заместитель главы администрации <...> возглавляет блок «Экономическое развитие», обеспечивает разработку и реализацию программ поддержки малого предпринимательства, обеспечивает эффективное управление и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности г. Перми, обеспечивает формирование нормативной правовой базы в установленных сферах деятельности, осуществляет общее руководство департаментом имущественных отношений администрации г. Перми.

После внесения неоднократных изменений в Постановление №757 общее руководство за ДИО г. Перми было возложено на заместителя главы администрации г. Перми <...>, возглавляющего блок «Экономическое развитие», затем на заместителя главы администрации г. Перми <...>, возглавляющую блок «Управление ресурсами».

Постановлением администрации г. Перми от 19.05.1998г. №1240 при администрации г. Перми в целях координации работы и консолидации усилий исполнительных органов местного самоуправления и фискальных органов по улучшению собираемости налогов и других обязательных платежей в бюджет города, повышению ответственности хозяйствующих субъектов по своим бюджетным обязательствам была создана «Постоянно действующая межведомственная комиссия по укреплению платежной дисциплины предприятий, которая является коллегиальным органом, решающим вопросы по погашению предприятиями задолженности в городской бюджет».

Постановление утратило силу 04.10.2010г. в связи с изданием Постановления администрации г. Перми №645 «Об утверждении Положения о городской комиссии по координации работы по укреплению платежной дисциплины организаций, индивидуальных предпринимателей и физических лиц по платежам в бюджет города Перми».

Целями работы Комиссии являются снижение задолженности по налоговым и неналоговым платежам в бюджет г. Перми, укрепление платежной дисциплины юридических лиц, ИП, физических лиц.

Задачами Комиссии является взаимодействие с налоговыми службами, службой судебных приставов, анализ причин возникновения задолженности перед бюджетом, разработка совместных мероприятий по воздействию на неплательщиков.

Комиссия заслушивает руководителей функциональных органов, являющихся администраторами доходов бюджета г. Перми, пояснения о причинах задолженности.

Решением Пермской городской Думы от 28.10.2008г. №338 «Об утверждении Положения о приватизации муниципального имущества г. Перми» определена компетенция органов местного самоуправления в сфере приватизации. Так, глава администрации организует оценку приватизируемого имущества, издает нормативные акты по вопросам приватизации муниципального имущества в соответствии с полномочиями, определенными законодательством РФ и Уставом города.

К компетенции уполномоченного Думой органа на приватизацию недвижимого муниципального имущества отнесено в т.ч. реализация муниципального имущества, направление главе администрации отчетов о результатах приватизации муниципального имущества.

Таким образом, Администрация г. Перми знает и должна знать о решениях Коллегии ДИО г. Перми, в т.ч. по применению ретроспективной рыночной оценки арендной платы, а также об условиях приватизации недвижимого имущества г. Перми, реализуемого ДИО г. Перми.

2. В соответствии с «Положением о Департаменте имущественных отношений администрации г. Перми (ДИО г. Перми), утвержденного Решением Пермской городской Думы от 12.09.2006г. №210 (далее также – Положение), ДИО г. Перми является функциональным органом администрации г. Перми, подотчетен главе администрации города, курирующему заместителю главы администрации города. ДИО г. Перми.

Основными целями деятельности ДИО г. Перми являются, в т.ч. осуществление полномочий администрации г. Перми по рациональному управлению и распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности г. Перми.

Основными задачами ДИО г. Перми является, в т.ч.: эффективное управление и распоряжение муниципальным имуществом; мобилизация резервов по увеличению доходов бюджета города от использования муниципального имущества; повышение эффективности реализации муниципального имущества.

По вопросам своей компетенции обеспечивает правовую защиту имущественного комплекса города Перми, отстаивание интересов администрации города и Департамента в правоохранительных и судебных органах, в связи с этим ведет претензионно-исковую работу, а также работу, направленную на обращение к исполнению судебных решений.

По вопросам своей компетенции выступает от имени города как кредитор при разрешении вопросов о несостоятельности (банкротстве) организаций вне зависимости от организационно-правовой формы в случае неисполнения ими обязательств по платежам в бюджет города за использование муниципального имущества.

Начальник Департамента издает в установленном порядке распоряжения в случаях, предусмотренных настоящим Положением, и приказы по вопросам организации работы Департамента.

Приказом ДИО г. Перми от 01.03.2007г. №151 утверждено «Положение «О коллегии департамента имущественных отношений» (далее также – Коллегия), основной задачей которой является:

- получение максимально возможных доходов от использования муниципального имущества и его продажи;
- сохранение имущественного комплекса муниципалитета и организации его воспроизводства.

Решения Коллегии носят рекомендательный характер и оформляются протоколом. Решения Коллегии исполняются в двухмесячный срок, если иной срок не

установлен в решении Коллегии. По истечении срока заявки, рассмотренные на Коллегии, аннулируются.

Приказом начальника ДИО г. Перми от 28.03.2011г. № СЭД-19-06-66 Приказ ДИО г. Перми от 01.03.2007г. №151 утратил силу.

При этом, решения Коллегии по вопросам, связанным с использованием муниципального имущества ИП <...> противоречили вышеперечисленным задачам Коллегии.

Комиссией Пермского УФАС России проанализирован механизм применения ДИО г. Перми ретроспективной рыночной стоимости арендной платы арендаторам банных комплексов и установлено, что первоначально ДИО г. Перми предполагалось применять рыночную стоимость арендной платы ниже расчетной на основании отчета независимого оценщика с момента обращения арендатора.

Так, 19.01.2009г. письмом ДИО г. Перми исх. №19-19-298 ИП <...> было сообщено, что в соответствии с разделом 5 решения арендная плата ниже расчетной, определенной по Методике, может быть установлена решением коллегии департамента на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы с момента обращения арендатора.

Затем ДИО г. Перми на основании решений рабочей группы от 29.04.2009г. и 24.12.2009г. изобрел собственный механизм применения к данной категории арендаторов муниципального имущества ретроспективной рыночной арендной платы за 2008 и часть 2009г. с одновременным применением рыночной стоимости арендной платы за арендуемые объекты с момента обращения арендатора с заявлением.

Комиссия Пермского УФАС России отмечает, что согласно решения рабочей группы, оформленного протоколом 29.04.2009г., было рекомендовано Администрации г. Перми применить ретроспективную рыночную оценку стоимости арендной платы только на 2008 год. Как было указано выше, данные действия являются антиконкурентными, направленными на предоставление муниципальных преимуществ (преференций) пользователям муниципальных банных комплексов.

Вместе с тем, ДИО г. Перми при применении ретроспективной рыночной стоимости арендной платы банных комплексов в нарушение равного подхода во взаимоотношениях с хозяйствующими субъектами, в том числе при предоставлении вышеуказанных муниципальных преимуществ (преференций), были созданы иные необоснованные муниципальные преференции одному из арендаторов муниципального имущества банного комплекса – ИП <...>

Между ДИО г. Перми и МУП «Баня Пушкинская» с одной стороны и ИП <...> с другой стороны 27.03.2003 был заключён договор № 2328-03СП аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности г. Перми, общей площадью 2406,7 кв. м, 2-х этажное здание бани, расположенных по адресу: г. Пермь, ул. Газеты «Звезда»/Пушкина, 38/64.

Названный договор 22.04.2004г. перезаключён: ДИО г. Перми и МУ «Обеспечение эксплуатации, содержания и обслуживания муниципального нежилого фонда г. Перми» с одной стороны и ИП <...> с другой стороны и подписан договор № 2524-04С аренды объекта муниципального нежилого фонда (далее также – Договор). Цель использования объекта: оказание бытовых услуг (баня). Срок аренды с 01.04.2004г. по 31.03.2014г.

Согласно раздела 4 Договора «Порядок расчета платежей» арендная плата за Объект устанавливается в размере, указанном в Приложении №1 к договору, а в дальнейшем – в размере, указываемом в уведомлении Арендатору о перерасчете арендной платы в соответствии с п.п. 4.5 и 4.6 настоящего Договора.

Арендная плата включает арендную плату за объект и плату за долю земельного

участка.

Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством, настоящим Договором. Изменение арендной платы в связи с изменением (по решению уполномоченных органов местного самоуправления) базовой ставки или коэффициентов в расчете арендной платы являются обязательными для сторон (без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к договору). Арендодатель направляет Арендатору уведомление к договору аренды с указанием нового размера арендной платы, которое является неотъемлемой частью данного договора (п.4.5). Арендная плата ежегодно до 15 января индексируется с учетом инфляции (п.4.6). Арендодатель вправе досрочно расторгнуть действие настоящего Договора, когда Арендатор систематически (два раза и более) нарушает сроки внесения арендной платы, установленные настоящим договором (п.6.2.2); имеет задолженность в размере двухмесячной арендной платы.

В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных настоящим Договором, за каждый день задержки внесения арендной платы налагается штраф в размере 0,5% от величины недоимки арендной платы за расчетный период.

Приложениями к Договору являются: 1) расчет арендной платы без применения льгот (приложение №1); 2) расчет арендной платы с применением льгот (приложение №2); 3) расчет арендной платы за долю земельного участка (приложение №3).

В дальнейшем, в данный договор вносились неоднократные изменения (при этом, площадь арендуемого здания бани стала составлять 2404.20 кв. м.) согласно которых ИП <...> предоставлялись различного вида скидки, в т.ч. в связи с проведением работ по капитальному ремонт, применением коэффициента социальной значимости объекта. Изменениями к Договору №8 от 12.10.2007г. был произведен перерасчет арендной платы на основании Решения Думы от 26.06.2007г. №147 о предоставлении муниципальной помощи в виде скидки при расчете арендной платы на площадь 768.20 кв.м., путем применения к ней понижающего коэффициента социальной значимости в размере 0.30 в 2007г. Размер арендной платы в год составил 6 658 444.32 руб., а за долю земельного участка – 602 951.52 руб. в год.

Решением Пермской городской Думы от 25.03.2008г. №72 о внесении изменений в Решение Думы №61 установлено, что в раздел 5 «Порядок определения размера арендной платы» внесены изменения. Согласно п.5.2 арендная плата за пользование Объектом, Сооружением включает плату за пользование той частью земельного участка, которая занята этим Объектом, Сооружением и необходима для ее использования. Раздел 4 касающийся расчета платы за долю земельного участка – исключен.

В связи с этим в Договор были внесены изменения №10 от 12.05.2009г.

10.03.2009г. ИП <...> направлено в ДИО г. Перми письмо о повышении цены на услуги бани, отмены льготы пенсионерам и малоимущим в случае не решения вопроса по предоставлению ему скидки по арендной плате.

Письмом от 30.04.2009г. ИП <...> попросил ДИО г. Перми дословно: «с учетом информации, представленной в наш адрес ответственными работниками департамента»: провести перерасчет арендной платы на текущий год в соответствии с представленным в адрес ДИО отчетом о рыночной оценке арендной платы; рассмотреть вопрос о возможности перерасчета арендной платы на основании аналогичной оценки (ретроспективной) рыночного размера арендной платы за период 2008г., с предоставлением отчета в течение мая месяца

2009г.

Т.е. на следующий день после первого решения рабочей группы (29.04.2009г.) относительно применения ретроспективной рыночной оценки отдельным категориям арендаторов, ИП <...> уже был неофициально проинформирован ДИО г. Перми о данном решении. Другим арендатором с конца июня по сентябрь 2009г. были направлены письма простой почтой. Доказательств их получения в материалы дела не представлено.

Согласно протокола заседания Коллегии от 07.08.2009г. (протокол №32) 28.07.2009г. ИП <...> обратился о применении ретроспективной рыночной стоимости арендной платы за 2008-2009 годы. Оценка объекта была произведена на основании договора между ИП <...> и ООО «МВМ-Оценка», отчет составлен 10.07.2009г. при наличии задолженности по аренда – 20 259 369,07 руб.; пени – 2 959 901,65 руб., земля – 163 244,91 руб. Коллегия департамента решила:

1. отделу аренды нежилых помещений применить рыночный отчет 2008 года с 01.01.2008г по 09.07.2009г.; применить рыночный отчет 2009 года с 10.07.2009г.; подготовить материалы в УПО на взыскание оставшейся суммы долга;
2. отделу неналоговых доходов провести корректировку начисления после подписания изменений до их регистрации в ГУ УФРС;
3. УПО рассмотреть возможность обжалования запрета, наложенного Службой судебных приставов, на совершение регистрационных действий с договором аренды.

На основании решения Коллегии 24.09.2009г. в договор аренды были внесены изменения №11, согласно которых размер арендной платы на 2008г. устанавливается на основании отчета об оценке рыночного размера арендной платы от 10.07.2009г. №06-2/Н-09 и составляет в месяц 717 052,65 руб. с 01 января 2008 года по 09 июля 2009 года.

На тех же основаниях с 10.07.2009г. арендная плата на 2009г. составила в месяц 635 454,10 руб. с 10 июля 2009 года.

Арендная плата ИП <...>, рассчитанная по Методике должна была составить в 2008г. (с учетом льготы в связи с проведением кап.работ) 10 986 041,37 руб., а стала составлять 8 604 631,80 руб., в 2009г. должна была составить 15 321 247,20 руб., а стала составлять 8 138 730,39 руб.

Таким образом, арендная плата ИП <...> была снижена почти на 10 млн. рублей.

Согласно свода оплаты по договору, представленному ДИО г. Перми в материалы дела ИП <...> с августа 2008г. и весь период 2009г. не вносил арендную плату, даже с учетом применения вышеуказанной ретроспективной рыночной стоимости арендной платы за 2008г. по 08.07.2009г. и рыночной оценки арендной платы с 10.07.2009г.

Согласно письма ДИО г. Перми от 29.12.2009г. №19-18-11553/03 ИП <...> на заседании рабочей группы 04.12.2009г. принято решение отказать ИП <...> в предоставлении муниципальной преференции на 2009 год.

Однако, спустя 9 месяцев, Коллегией 14.05.2010г. (протокол №19), т.е. был повторно рассмотрен вопрос о применении рыночной стоимости арендной платы по договору аренды за 2008,2009 годы на основании обращения ИП <...> от 06.05.2010г. при наличии задолженности по аренде – 21 449 384,64 руб.; пени – 3 276 683,34 руб., земля – 163 244,91 руб. и принято решение применить ретроспективную оценку, произвести сторнировку, при условии погашения задолженности, оставшейся после применения данных оценочных отчетов.

Оценка объекта была произведена на основании трехсторонних договоров между ДИО г. Перми, ИП <...> и ООО «Инком-Эксперт» от 30.03.2010г., т.е до официального обращения предпринимателя.

Арендная плата за 2008г. составила 2 863 402,20 руб., а за 2009г. - 2 825 031,12 руб. Т.о. арендная плата ИП <...> была снижена на 21 млн. рублей.

Согласно представленной на Коллегию Информации по объекту МАФ, заседание которой было назначено на 14.04.2010г., отдел аренды нежилых помещений предложил применить размер арендной платы в соответствии с представленными отчетами на период с 01.01.2008 по 31.12.2009г.г.; на 2010г. применить размер арендной платы с даты обращения – с 06.05.2010г.; Управлению правового обеспечения согласовать договоры на оценку на 2008 и 2009 годы.

При этом, до сведения Коллегии было доведено, что ИП <...> имеет преимущественное право на выкуп площади 1000 кв.м. по Закону 159-ФЗ.

В Информации также указано, что 3-х сторонние договоры на оценку не согласованы Управлением правового обеспечения ДИО г. Перми. Также Управлением правового обеспечения и Финансовым управлением ДИО г. Перми предложение о применении повторной ретроспективы не было согласовано 13.05.2010г., т.к. «ретроспективная оценка на 2008, 2009г. уже применена».

Комиссия Пермского УФАС России отмечает, что данная Информация не содержит причин, а также правовых и экономических оснований для применения повторной ретроспективной оценки арендной платы банного комплекса, арендуемого ИП <...> Письмом от 19.05.2010г. №СЭД-19-24-1240 ДИО г. Перми сообщил ИП Япарову В.М. о принятом решении и о том, что задолженность по состоянию на 01.01.2010г. с учетом применения данных оценочных отчетов составляет 4 588 433,32 руб.

В соответствии с п. 6.1 договора аренды №2524-04С от 22.04.2004г. все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон, кроме изменений, предусмотренных п.п. 4.5 (о возможности изменения арендной платы), 4.6 (о ежегодной индексации) настоящего Договора.

В связи с изменениями к договору аренды №11 от 24.10.2009г. п.п. 4.5 и 4.6 Договора стали числиться как п.п. 4.7 и 4.8 соответственно.

В порядке требований статьи 609 ГК РФ договор аренды подлежит обязательной государственной регистрации, как и все изменения к нему.

Согласно пункту 1 статьи 453 ГК РФ при изменении условий зарегистрированного договора аренды, обязательства сторон сохраняются в виде зарегистрированных изменений.

Согласно решения Коллегии ДИО г. Перми от 07.08.2009г. изменился порядок расчетов и платежей по договору аренды №2524-04С от 22.04.2004г.

Согласно изменений №11 от 24.10.2009г. к договору аренды арендная плата может быть установлена с учетом рыночной стоимости объекта оценки. Арендная плата в 2008г. по 09.07.2009г. составила 717 052,65 руб. в месяц, а с 10.07.2009г. 635 454,10 руб. в месяц на основании отчетов об оценке от 10.07.2009г. №06-1/Н-09 и №06-2/Н-09.

В дальнейшем ежегодно с 1 января начисление арендной платы производится в соответствии с п. 4.4. настоящего договора. При предоставлении Арендатором отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы Объекта на текущий год либо индекса изменения цен арендных ставок к Отчету Арендодатель производит перерасчет арендной платы. Данные изменения прошли государственную регистрацию.

14.05.2010г. Коллегией принято решение применить повторную ретроспективную рыночную оценку арендной платы за этот же период – 2008-2009г.г. на основании отчетов от 16.04.2010г. №У-03/66-048 и №У-03/65-047 и на 2010г. на основании отчета №У-03/64-046.

Однако, изменения в договор, касающиеся изменения расчета платежей по



договору аренды с ИП <...> согласно решения Коллегии ДИО г. Перми – не вносились. Соответственно, не имело места государственной регистрации данных изменений (как это происходило неоднократно ранее).

Согласно изменений №12 от 19.10.2010г. в соответствии с решением Коллегии ДИО г. Перми от 14.05.2010г. размер арендной платы с 01.09.2010г. устанавливается на основании отчета №У-03/64-046, которые прошли государственную регистрацию.

Поскольку ДИО г. Перми и ИП <...> не было совершено действий по внесению изменений в договор аренды в части нового изменения размера арендной платы и государственной регистрации такого изменения, в силу ст. ст. 609, 651 ГК РФ, обязанность ИП <...> по внесению арендной платы осталась в рамках прежнего договора, т.е. с изменениями №11 от 24.10.2009г.

Согласно Положения решения Коллегии исполняются в двухмесячный срок, если иной срок не установлен в решении Коллегии. По истечении срока заявки, рассмотренные на Коллегии, аннулируются. Положение о Коллегии не предусматривает возможности повторного рассмотрения заявки до истечения установленных сроков.

То есть, до 14.07.2010г. ИП <...> был обязан погасить задолженность, в противном случае решение Коллегии от 14.05.2010г. должно было быть аннулировано.

Однако, 16.07.2010г. на заседании Коллегии ДИО г. Перми вопрос об аннулировании решения Коллегии от 14.05.2010г. не был включен в повестку дня. Напротив, было решено продлить срок исполнения до 09.09.2010г. в связи с процедурой кредитования арендатора с целью погашения долга (по состоянию на 09.07.2010г. задолженность не погашена).

Вместе с тем, в протоколе Коллегии №27 от 16.07.2010г. №27 отсутствует информация о причинах рассмотрения данного вопроса, о достоверности сведений по кредитованию должника.

Таким образом, у Коллегии ДИО г. Перми отсутствовали правовые основания для принятия подобного решения. По мнению Комиссии Пермского УФАС России принятие данного решения имело своей целью не допустить аннулирования решения Коллегии от 14.05.2010г. с целью установления возможности заключения мирового соглашения с ИП <...> по оплате задолженности на основании данного решения, поскольку на этом же заседании Коллегии по вопросу №5 решили:

Заключить мировое соглашения с ИП <...> на условиях Приказа СЭД-19-03-149 от 14.05.2010г.:

- применение ретроспективной оценки с 01.07.2008г.;
- предоставление рассрочки на 3 месяца;
- перерасчет пени по ставке рефинансирования ЦБ РФ;
- при условии оплаты до заключения мирового соглашения 20% текущей задолженности.

То есть, заявление ИП <...> от 06.05.2010г., рассмотренное Коллегией 14.05.2010г., и не аннулированное, было рассмотрено Коллегией повторно на совершенно новых условиях.

При этом, данное решение противоречит решения Коллегии ДИО г. Перми о применении ретроспективной оценки при условии погашения задолженности, оставшейся после применения данных оценочных отчетов до 09.09.2010г.

Комиссией Пермского УФАС России также установлено, что после решения Коллегии от 14.05.2010г. в ДИО г. Перми от ИП <...> 06.06.2010г. поступило письмо о намерении выкупа части арендуемого помещения, площадью 1000 кв.м. по предварительной договоренности, в котором просил подтвердить, что он соответствует правилам Закона №159-ФЗ, что после погашения им задолженности будет иметь право обратиться с заявлением о выкупе арендуемого имущества

площадью 1000 кв.м.

Письмом от 20.07.2010г. №СЭД-19-01-47-108 ДИО г. Перми подтвердил данное право ИП <...>

Таким образом, Комиссия Пермского УФАС России приходит к выводу, что между ИП <...> и ДИО г. Перми была достигнута договоренность о снижении размера арендной платы, оплаты ИП <...> оставшейся незначительной (по сравнению с ранее определенной) задолженности с целью дальнейшей приватизации части помещений бани «Пушкинская» на льготных условиях, без торгов.

Из представленной ДИО г. Перми информации следует, что за период с 2006г. по настоящее время по инициативе ДИО г. Перми было расторгнуто 4 249 договоров аренды муниципального имущества, в т.ч. на основании решений суда – 363.

Анализ арбитражной практики свидетельствует о том, что основаниями для обращения ДИО г. Перми в суд о принудительном взыскании задолженности по арендной плате, пени, неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами, расторжении договоров аренды, изъятия имущества у арендаторов, являлась задолженность, составляющая не более 1 тысячи рублей.

При этом, ряд данных арендаторов осуществлял предпринимательскую деятельность с использованием муниципального имущества на тех же товарных рынках, что и ИП Япаров В.М. (физкультурно-оздоровительная деятельность, бытовые, парикмахерские, развлекательные, услуги общественного питания, торговля), но к ним не применялась ДИО г. Перми ретроспективная рыночная стоимость арендной платы, в т.ч. повторная.

В ходе анализа информации и документов, касающихся применения ДИО г. Перми ретроспективной рыночной оценки арендной платы иным арендаторам банных комплексов, Комиссией Пермского УФАС России не установлено создание для их деятельности подобных, как ИП <...> необоснованных и незаконных льгот и преимуществ, в т.ч. при наличии у отдельных арендаторов задолженности по оплате арендной платы.

Например, по отношению к ООО «Нора» ДИО г. Перми были использованы все способы взыскания задолженности по арендной плате, в т.ч. образовавшейся до применения ретроспективной рыночной оценки арендной платы.

ООО «Нора» арендует банный комплекс по договору аренды №1723-03М от 03.10.2003г. по ул. Гарцовская, 60, площадью 386,10 кв.м., цель использования «банный комплекс», «бар».

Согласно изменений №1 к данному договору от 15.10.2009г. на основании решения Коллегии ДИО г. Перми от 21.08.2009г. (в материалы дела не представлено) и отчетов от 01.09.2009г. об оценке рыночной стоимости права пользования ООО «Нора» была установлена новая арендная плата за 2008-2009г.г. на основании оценки рыночной стоимости арендной платы.

Однако, Арбитражным судом Пермского края от 07.09.2009г. (т.е. через после решения Коллегии) по иску ДИО г. Перми к ООО «Нора» о взыскании задолженности, пени, расторжения договора аренды и изъятия помещения, с ООО «Нора» взыскано в пользу ДИО г. Перми задолженность по арендной плате в размере 724 355, 63 руб. (с учетом частичных проплат), пени в размере 87 145,63 коп.

Каких-либо решений о заключении мирового соглашения или перерасчета суммы иска в связи с применением за 2008-2009г.г. ретроспективной рыночной оценки арендной платы ДИО г. Перми не предлагало.

04.02.2011г. Арбитражным судом Пермского края был удовлетворен иск ДИО г. Перми о взыскании с ООО «Нора» 1 336 882,86 руб. (задолженность по арендной

плате 805 119,32 руб. и пени 531 763,54 руб.); расторжении договора; изъятии объекта нежилого муниципального фонда. При этом, суд не нашел оснований для уменьшения взыскиваемой пени в связи с неуплатой ответчиком арендной платы длительное время.

Таким образом, при осуществлении гражданско-правовых отношений с ИП <...> в рамках сдачи в аренду здания банного комплекса по ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64, несмотря на наличие огромной задолженности по арендной плате с 2006г., пени, долга по аренде земельного участка под зданием бани, ДИО г. Перми принял меры по уменьшению задолженности по арендной плате путем неоднократного применения ретроспективной рыночной оценки арендной платы, а также подготовил почву для заключения с ИП <...> мирового соглашения в Арбитражном суде Пермского края, условиями которого были рассрочка на 3 месяца, расчет пени по ставке рефинансирования ЦБ РФ.

В данном случае ДИО г. Перми были нарушены принципы равенства во взаимоотношениях с хозяйствующими субъектами – арендаторами муниципального имущества г. Перми, в т.ч. осуществляющих различные виды деятельности с использованием банных комплексов.

Вместе с тем, хозяйствующие субъекты должны обладать одинаковыми возможностями для осуществления предпринимательской деятельности, так как получение преференций одним из них от органа местного самоуправления автоматически ведет к нарушению баланса на рынке, воздействуя на общие конкурентные условия работы на нем.

Комиссия Пермского УФАС России считает, что Администрация г. Перми и ДИО г. Перми по соглашению с ИП <...> при применении повторной ретроспективной рыночной оценки арендной платы за 2008-2009г.г., в нарушение норм Решения Думы №61, ст.ст. 19-20 Закона о защите конкуренции и в отсутствие какого-либо экономико-правового обоснования был незаконно снижен размер арендной платы ИП <...>, что приводит или может привести к ограничению конкуренции между хозяйствующими субъектами, являющимися арендаторами муниципального имущества на рынке бытовых услуг (в т.ч. бань, саун, парикмахерских), а также на иных товарных рынках (физкультурно-оздоровительная деятельность, торговля, общественное питание и др.).

Администрация г. Перми, в обязанности которой входит контроль за поступлением в бюджет платежей, в т.ч. за аренду муниципального имущества не проявила должного внимания и действенных мер по пресечению нарушений платежной дисциплины со стороны ДИО г. Перми и ИП <...>

Довод Администрации г. Перми в обоснование неприменения мер по взысканию с ИП <...> задолженности по арендной плате, расторжению договора аренды и изъятию помещений по сравнению с другими арендаторами недвижимого имущества г. Перми о том, что наличие исполнительных листов не означает поступление в бюджет г. Перми денежных средств, не соответствует фактическим действиям самого ДИО г. Перми, связанными с обращениями с исками в судебные органы в отношении иных арендаторов, противоречит целям и задачам Администрации и ДИО г. Перми – рациональное, эффективное управление и распоряжение муниципальным имуществом, увеличение доходов бюджета города от использования муниципального имущества, а также не соответствует принципу равного подхода к хозяйствующим субъектам на рынке аренды муниципального имущества г. Перми.

3. Приказом начальника ДИО г. Перми от 08.04.2010г. №СЭД-19-03-32 утвержден регламент ведения претензионно-исковой работы (далее также – Регламент) в целях укрепления платежной дисциплины, мобилизации доходов, снижения

задолженности по платежам в бюджет г. Перми, который определяет сроки и последовательность действий отделов департамента при осуществлении функций в части ликвидации дебиторской задолженности.

Данный Регламент не содержал условий, на которых возможно заключение мирового соглашения.

Однако, Приказом начальника ДИО г. Перми от 14.05.2010г. №СЭД-19-03-149 (в день принятия Коллегией решения о применении к ИП <...> повторной ретроспективной оценки арендной платы) внесены изменения в Регламент. Согласно нового этапа IV.1 «Применение ретроспективной оценки арендной платы при заключении мировых соглашений» ДИО г. Перми вправе применить ретроспективную оценку арендной платы (РО) с даты, указанной в обращении, но не ранее 01.07.2008г. при соблюдении следующих условий: 1. обращение арендатора; 2. арендатор относится к категории арендаторов, указанных в подпункте 1.11.1 Положения об аренде муниципального имущества г. Перми, а также является арендатором, владеющим и (или) пользующимся имуществом на основании договора аренды, заключенного до 02.07.2008г.; 3. арендатор предоставил оценочный отчет независимого оценщика ретроспективной рыночной стоимости арендной платы на указанную в обращении дату, подтвержденного экспертным заключением на оценочный отчет в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности; 4. арендатором погашено на дату обращения не менее 20% существующей задолженности; 5. предоставление рассрочки платежа возможно не более, чем на квартал.

Приказом начальника ДИО г. Перми от 02.09.2010г. №СЭД-19-03-309 внесены изменения в Регламент, согласно которых в п.4 этапа IV. I слова «на дату обращения не менее 20% существующей» заменить словами «к моменту заключения мирового соглашения не менее 20% существующей на дату заключения соглашения задолженности, определенной с учетом представленного оценочного отчета ретроспективной рыночной стоимости арендной платы». В пункте 5 этапа IV. I слово «квартал» заменить словами «3 месяца».

То есть ДИО г. Перми в Регламенте изменил порядок расчетов по арендной плате по действующим договорам аренды.

Комиссией Пермского УФАС России установлено, что в иных функциональных подразделениях Администрации, чья деятельность также связана со взысканием в бюджет г. Перми дебиторской задолженности, отсутствуют внутренние акты, регламентирующие порядок заключения мировых соглашений.

Из анализа Приказа начальника ДИО г. Перми от 08.04.2010г. №СЭД-19-03-32 следует, что данный внутренний акт имеет нормативную составляющую, поскольку распространяется на неопределенный круг лиц – арендаторов муниципального имущества, содержит обязательные требования к ним, рассчитан на его неоднократное применение.

Начальник ДИО г. Перми не наделен полномочиями по принятию актов, содержащих общеобязательные правила по предметам ведения городского самоуправления.

В соответствии с ч.2 ст. 1 Федерального закона №172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных – правовых актов и проектов нормативных правовых актов» коррупциогенными факторами являются положения нормативных правовых актов (проектов нормативных правовых актов), устанавливающие для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, а также положения, содержащие неопределенные, трудновыполнимые и (или) обременительные требования к гражданам и организациям и тем самым создающие условия для

проявления коррупции.

Комиссия Пермского УФАС России считает, что Регламент ведения претензионно-исковой работы, утвержденный Приказом начальника ДИО г. Перми от 08.04.2010г. №СЭД-19-03-32 (с изменениями), имеющий нормативную составляющую несет в себе коррупциогенные факторы, поскольку изменяет утвержденный Думой порядок расчетов по арендной плате по действующим договорам аренды, принят с превышением полномочий, не доведен до сведения неопределенного круга лиц, что позволяет на практике ДИО г. Перми выборочно заключать мировые соглашения на льготных условиях, создавая необоснованные муниципальные преимущества (преференции) отдельным арендаторам при заключении мировых соглашений по искам о взыскании арендной платы.

Так, 24.05.2010г. Управлением правового обеспечения ДИО г. Перми (которое было не согласно с решением Коллегии от 14.05.2010г.) подано исковое заявление в Арбитражный суд Пермского края к ИП <...> о взыскании задолженности по арендной плате в размере 21 413 676,88 руб. и пени в размере 10 445 129,50 руб., всего – 31 858 806,38 руб. Расчет суммы задолженности был составлен с учетом изменений №11 от 24.09.2009г. к договору аренды, согласно которых размер арендной платы на 2008-2009г.г. был определен по решению Коллегии от 07.08.2009г. на основании ретроспективной рыночной оценки арендной платы.

Исковых требований о расторжении договора аренды №2524-04С от 22.04.2004г. и изъятии помещения к ИП <...> предъявлено не было.

Согласно протокола Коллегии от 07.08.2009г. у ИП <...> имелась задолженность по оплате земельного участка в размере 163 244,91 руб. Однако, данная сумма ко взысканию в судебном порядке предъявлена не была.

Спустя 4 месяца, в Арбитражный суд Пермского края был представлен новый расчет суммы иска от 23.09.2010г., в соответствии с которым сумма задолженности по арендной плате составила 6 411 799,73 руб., пени – 762 801,74 руб., всего – 7 174 601,31 руб.

Основанием снижения явилась повторная ретроспективная рыночная оценка арендной платы, произведенная в 2010 году на основании трехсторонних договоров между ДИО г. Перми, ИП <...> и оценочной организацией, а также решения Коллегии от 16.07.2010г. о заключении мирового соглашения с ИП <...> на условиях Приказа ДИО г. Перми от 14.05.2010г. №СЭД-19-03-149 о внесении изменений в Регламент ведения претензионно-исковой работы с изменениями от 02.09.2010г. №СЭД-19-03-309.

Определением Арбитражного суда Пермского края от 15.10.2010г. по делу №А50-11792/2010г. утверждено мировое соглашение о признании ИП <...> задолженности по арендной плате в сумме 4911 799,73 руб. за период с июня 2006г. по август 2010г., пени в размере 762 801,74 руб. за период с 26.06.2006г. по 22.09.2010г. (сумма уменьшена до ставки рефинансирования ЦБ РФ). От взыскания задолженности по арендной плате в размере 16 501 877,15 руб. и пени в размере 9 682 327,76 руб. – отказывается.

Судом установлен срок погашения задолженности с разбивкой на 3 месяца равными частями. Срок погашения задолженности установлен до 26.12.2010г.

Таким образом, заключению мирового соглашения сторонами от 15.10.2010г. на вышеозначенных условиях предшествовали совместные целенаправленные действия Администрации, ДИО г. Перми и ИП <...> по снижению размера арендной платы, уменьшению суммы задолженности и пени на 77%.

Ссылка ДИО г. Перми о том, что в 2010г. в судебном порядке было заключено 4 мировых соглашения (включая ИП <...>) с применением ретроспективной рыночной оценки арендной плат отклоняется Комиссией Пермского УФАС России, поскольку

обстоятельства заключения 3-х мировых соглашений отличны от обстоятельств заключения мирового соглашения с ИП <...> Так, рабочей группой не принимались положительные решения о предоставлении данным арендаторам муниципальной помощи (преференции) в виде скидки по арендной плате в 2008-2009г.г., а также не было отказов Пермского УФАС в ее согласовании ООО «Траст-Трейд», ИП <...>

Ко всем 3-м арендаторам, кроме ИП <...>, были предъявлены требования о расторжении договоров аренды, изъятия имущества. Вместе с тем, суммы их задолженности несоизмеримы с задолженностью по арендной плате (без пени) ИП Япарова В.М., которая по Методике составила бы 36 783 625,70 руб. на август 2010г. При этом, Комиссией Пермского УФАС России не рассматривается вопрос о законности (незаконности) определения суда о заключении мирового соглашения, а только лишь анализируются и оцениваются действия и распорядительные акты ДИО г. Перми, предшествующие заключению мирового соглашения в суде.

4. Согласно ч.4 ст. 30 Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) обязательным условием приватизации объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения является сохранение их назначения в течение срока, установленного решением об условиях приватизации, но не более чем пять лет с момента приватизации.

Согласно ст. 275.1 Налогового кодекса РФ к объектам социально-культурной сферы относятся объекты здравоохранения, культуры, детские дошкольные объекты, детские лагеря отдыха, санатории (профилактории), базы отдыха, пансионаты, объекты физкультуры и спорта (в том числе треки, ипподромы, конюшни, теннисные корты, площадки для игры в гольф, бадминтон, оздоровительные центры), объекты непромышленных видов бытового обслуживания населения (бани, сауны).

По смыслу Федерального закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» объектом договора купли-продажи может быть только имущество, являющееся недвижимой вещью в силу статьи 130 ГК РФ, в отношении которого должен быть осуществлен государственный кадастровый учет по правилам Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» и права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В пункте 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 N 134 разъяснено, что реализация права на приобретение и последующее заключение с субъектом малого или среднего предпринимательства договора купли-продажи в отношении части здания или части нежилого помещения не допускается, за исключением случаев, когда на основе этих частей может быть сформировано нежилое помещение как обособленный объект.

Согласно ст. 3 Закона 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за рядом исключений, при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке Закона №135-ФЗ при условии, что отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам

(штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

В соответствии с Законом № 159-ФЗ до 1 января 2009 года реализация права на приобретение была возможна только в случае включения недвижимого имущества в нормативные правовые акты о планировании приватизации государственного или муниципального имущества.

С 1 января 2009 года субъект малого или среднего предпринимательства вправе по своей инициативе направить в орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества (часть 2 статьи 9 Закона).

Согласно ч.ч.3, 4 ст. 9 Закона 159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны:

- 1) обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления;
- 2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;
- 3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

В случае, если заявитель не соответствует установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества не допускается в соответствии с настоящим Федеральным законом или другими федеральными законами, уполномоченный орган в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

14.05.2009г. Приказом ДИО г. Перми №732 утверждено «Положение о постоянно действующей комиссии по приватизации муниципального имущества и проведению конкурсов и аукционов» (далее также – Комиссия).

Приказом ДИО г. Перми от 15.11.2010г. №СЭД-19-03-377 председателем Комиссии назначена начальник ДИО г. Перми <...>

Согласно Перечня документов, представляемых отделом приватизации для рассмотрения на Комиссию (приложение к Положению о Комиссии) Комиссия обязана рассмотреть:

- оценочный отчет (с заключением Экспертного Совета СРО) об оценке о рыночной стоимости объекта продажи;
- служебную записку отдела приватизации с мнением отдела аренды, отдела неналоговых доходов, отдела претензионно-исковой работы об отнесении арендаторов к субъектам малого и среднего предпринимательства, имеющим преимущественное право выкупа муниципальных помещений (зданий);
- договор с оценочной организацией, производившей оценку недвижимого имущества в случае его реализации в рамках преимущественного права выкупа арендуемых помещений (зданий) субъектом малого и среднего предпринимательства;

- решения Комиссии, ранее принятые по приватизации объекта приватизации или его отчуждения субъекту малого и среднего предпринимательства в рамках реализации преимущественного права выкупа арендуемых помещений;
- прогнозный план приватизации, утвержденный решением Пермской городской Думой, если в перечни приватизации был введен объект продажи;
- документ, подтверждающий наличие права муниципальной собственности на объект продажи, в т.ч. на земельный участок в случае его продажи вместе с отдельно стоящим зданием;
- согласие балансодержателя на изъятие имущества и/или приказ департамента о передаче имущества в состав муниципальной казны;
- технический паспорт здания (помещения), составленный органом государственного учета;
- план, схему и кадастровый паспорт (карту) земельного участка, реализуемого вместе с отдельно стоящим зданием (объектом продажи);
- информационное письмо КЦОП об отсутствии (наличии) обременений, налагаемых при продаже на объект приватизации;
- иные документы, подтверждающие возможность принятия решения о приватизации муниципального имущества.

В соответствии с решением Коллегии от 16.07.2010г. <...> 13.10.2010г. оплачено 1 500 000,00 руб. (20% текущей задолженности).

По условиям мирового соглашения от 15.10.2010г. ИП <...> оплатил 20.10.2010г. 4 911 799,53 руб., 762 801,74 руб.

26.10.2010г. ИП <...> оплатил арендную плату за сентябрь и октябрь 2010г. в размере 462 808,50 руб.

27.10.2010г. ИП <...> уведомил Пермское УФАС России о намерении выкупа 999,8 кв.м. нежилых помещений здания бани Пушкинская.

28.10.2010г. ИП <...> подал заявление в ДИО г. Перми о намерении реализовать преимущественное право на приобретение арендуемого по договору аренды №2524-04С от 22.04.2004г. муниципальное имущество: объект нежилого муниципального фонда в виде отдельно стоящего двухэтажного кирпичного нежилого здания по адресу: ул. Г.Звезда/Пушкина, д.38/64 на 1 этаже, 998,8 кв.м., в рассрочку равными частями на 1 год, ежеквартально. Заявление было зарегистрировано ДИО г. Перми 29.10.2010г. №СЭД-19-01-38-552.

10.11.2010г. решением Комиссии, утвержденным начальником ДИО г. Перми ИП <...> предоставлено преимущественное право на приобретение арендуемого муниципального имущества: нежилые помещения общей площадью 999,8 кв.м. на 1 этаже здания бани по адресу г. Пермь, ул. Газеты «Звезда»/Пушкина, 38/64 после внесения изменений в запись ЕГРП в Управлении Росеестра по пермскому краю. Передать вышеуказанный объект на оценку после выполнения условий, указанных в п.1.

11.05.2011г. между ДИО г. Перми и ИП <...> был заключен договор №11/32-159 купли-продажи объекта муниципальной собственности с рассрочкой платежа до 3-х лет, встроенное нежилое помещение на 1 этаже (номера на поэтажном плане 2, 12, 13-15, 19-79, 81-104, 106-112) нежилого здания общей площадью 999,8 кв.м. по адресу г. Пермь, ул. Газеты Звезда/Пушкина, 38/64.

20.05.2010г. ИП <...> заключен договор №11/32-159 купли-продажи данных помещений.

Получив заявление ИП <...> о приватизации нежилых помещений площадью 999,8 кв.м. по адресу ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64, ДИО г. Перми вначале рассмотреть вопрос о возможности (с правовой, экономической и технической позиции) раздела бани, обеспечив внесение записи в ЕГРП был обязан заключить договор



на оценку, а только потом, после утверждения отчета об оценке, принять решение об условиях приватизации, направив в 2-х недельный срок ИП <...> проект договора купли-продажи (в случае положительного решения), либо отказать.

Исходя из анализа условий, выраженных в решении Комиссии по приватизации от 10.11.2010г. на момент принятия решения отсутствовали:

- 1) оценочный отчет (с заключением Экспертного Совета СРО) об оценке рыночной стоимости объекта продажи;
- 2) договор с оценочной организацией, производившей оценку недвижимого имущества в случае его реализации в рамках преимущественного права выкупа арендуемых помещений (зданий) субъектом малого и среднего предпринимательства;
- 3) технический паспорт здания (помещения), составленный органом государственного учета на помещения площадью 999,8 кв.м.;
- 4) условия приватизации;
- 5) а также иные документы, подтверждающие возможность принятия решения о приватизации муниципального имущества.

Договор №У-12/05 между ДИО г. Перми (заказчик), ИП <...> (плательщик) и ООО «Инком-Эксперт» (исполнитель) на оценку нежилых помещений 999,8 кв.м. был заключен только 03.12.2010г. (т.е. почти через месяц после решения).

Отчет об оценке №У-12/05-032 был составлен 09.12.2010г. и представлен ИП <...> в ДИО г. Перми 31.01.2011г.

Впоследствии ДИО г. Перми на основании муниципального контракта от 01.04.2011г. была повторно проведена оценка нежилых помещений 999,8 кв.м. по ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64. Дата составления отчета 11.04.2011г.

Согласно Свидетельства о государственной регистрации права УФРС по Пермскому краю на 29.04.2010г. муниципальное образование г. Пермь на праве собственности владело: 2-этажное здание бани с подвалом (лит.А), общая площадь 2 404,2 кв.м., кадастровый номер <...> :401:1149:1:23681/1/1/А/1:0.

Согласно 2-х Свидетельств о государственной регистрации права 59 ББ №841492 и 50 ББ №841492 от 02.12.2010г. данный объект муниципальной собственности г. Перми был разделен: вместо 1 здания целевого назначения – баня, появилось 2 нежилых объекта:

- нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 999,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 2, 12, 13-15, 19-79, 81-104, 106-112, кадастровый номер <...> -59-21/063/2010-359;

- нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1390,8 кв.м., этаж 1,2, подвал, номера на поэтажном плане 1-7 –подвал, 1,3-12, 16-18, 80, 105 – 1 этаж; 1-45 – 2 этаж, кадастровый номер <...> -59-21/063/2010-369.

Согласно Положения в полномочия Комиссии по приватизации не входит принятие решений об изменении технических характеристик объектов муниципальной собственности путем раздела.

Как пояснила представитель ДИО г. Перми Департаментом и иными функциональными органами Администрации не рассматривался вопрос о возможности (невозможности) формирования площади 999,8кв.м. здания бани Пушкинская как обособленного объекта, т.е. на Комиссию не представлялась техническая экспертиза либо иные доказательства возможности формирования площадей 999,8 кв.м. и 1390,8 кв.м. как самостоятельных объектов недвижимости в натуральном выражении без перепланировки.

Изначально договор аренды с ИП <...> заключен в отношении нежилых помещений площадью 2404,20 кв. м, представляющих собой обособленный объект – отдельно стоящее двухэтажное здание бани, а не в отношении его части, площадью 999,8 кв.

М.

Согласно изменений к договору аренды №13 от 12.05.2011г. договор аренды между ДИО г. Перми и ИП <...> изложен в новой редакции. Площадь помещения составляет 2404,20 кв.м.

Перечисленные в свидетельствах о государственной регистрации права от 02.12.2010г. по адресу ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64 номера комнат и мест общего пользования не формируются в отдельные помещения, поскольку не образуют замкнутого контура в пространстве, не отделены от других комнат, входящих в состав этой же части здания.

Поскольку площадь арендуемого по договору от 22.04.2004г. № 2424-04С помещения составляет 2404,20 кв. м, а предельное значение площади недвижимого имущества, установленное законом Пермского края от 19.12.2008г. № 375-ПК на приобретение арендуемого имущества предоставляется, если площадь арендуемого имущества составляет не более 1 000 кв. м, данный объект не подлежал приватизации в порядке, установленном Законом № 159-ФЗ.

Как правильно отметила Прокуратура г. Перми, Законом №159-ФЗ не установлена возможность для органа местного самоуправления в случае, если площадь арендуемого помещения превышает предельные значения, изменять данную площадь путем раздела в угоду интереса арендатора.

На момент обращения ИП <...> отдельные объекты здания бани не были сформированы, основания для разделения бани отсутствовало, так как обособленный объект использовался как единый объект социально-культурного назначения – баня.

Если ранее муниципальному образованию г. Пермь принадлежало 2-этажное здание бани, то после разделения помещений (комнат) данного имущественного комплекса на бумаге, без технического обоснования возможности его раздела в натуре с сохранением назначения – баня, было создано 2 объекта – нежилые помещения, один из которых был продан ИП <...> без указания цели использования. Как было указано выше, согласно ч.3 ст. 9 Закона №159-ФЗ при решении вопроса о приватизации уполномоченный орган после утверждения оценочного отчета обязан принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества.

Однако, ни в решении Комиссии по приватизации, ни в договоре купли-продажи не содержатся условия о сохранении назначения продаваемого объекта как бани, что является нарушением п.4 ст. 30 Закона о приватизации.

Таким образом, решение Комиссии не отвечает целевому назначению объекта – оказание бытовых услуг (баня), использование одного разделенного объекта для оказания услуг бани является невозможным, что в свою очередь снижает стоимость и приватизационную привлекательность оставшейся части здания.

Также, при рассмотрении настоящего дела ДИО г. Перми не представлено документов, свидетельствующих об отсутствии задолженности ИП <...> по оплате арендной платы за земельный участок в размере 163 244,91 руб., наличие которой подтверждено письмом ДИО г. Перми от 19.01.2009г. №19-19-298, протоколами заседания Коллегии ДИО г. Перми от 07.08.2009г. и 14.05.2010г.

Приватизация муниципального имущества без участия в торгах само по себе является преимуществом для хозяйствующих субъектов малого и среднего предпринимательства. Собственник имущества в отличие от арендатора муниципального имущества имеет значительные преимущества, поскольку вправе самостоятельно им распоряжаться, получая соответствующие выгоды. Ему не грозит односторонний отказ от договора аренды, изъятие имущества из владения, повышение арендной платы со стороны арендодателя.

В случае отказа ИП <...> в приватизации части объекта на льготных условиях

заинтересованные хозяйствующие субъекты могли бы претендовать на заключение договора аренды банного комплекса, либо выкупить его на торгах.

11.04.2011г. Пермским УФАС России было направлено ответчиком определение о возбуждении настоящего дела, в т.ч. в отношении Администрации. Однако, Администрацией не было принято должных мер по устранению подотчетным ей функциональным органом нарушений действующего законодательства, что является пособничеством к совершению ДИО г. Перми и ИП <...> незаконных действий с муниципальным имуществом.

Таким образом, Администрацией г. Перми и ДИО г. Перми по соглашению с ИП <...> в нарушение п.4 ст. 30 Закона о приватизации, ч.3 ст. 9 Закона №159-ФЗ и своего же Приказа ДИО г. Перми от 14.05.2009г. №732 10.11.2010г. неправомерно предоставлено преимущественное право на приобретение ИП <...> части арендуемого муниципального имущества в размере 999,8 кв.м., что соответственно является незаконным предоставлением ИП <...> муниципальных преференций и приводит или может привести к ограничению конкуренции.

5. Комиссией Пермского УФАС России установлено, что <...> зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица 02.07.2001г. Согласно выписки из ЕГРИП основным видом его экономической деятельности является физкультурно-оздоровительная деятельность. Дополнительными видами деятельности являются: оптовая торговля через агентов (за вознаграждение или на договорной основе) и розничная торговля в неспециализированных магазинах.

Согласно представленных налоговых деклараций ИП <...> оказывает бытовые услуги (код 01), осуществляет розничную торговлю через объекты стационарной торговой сети, не имеющие торговых залов, а также через объекты нестационарной торговой сети, площадь торгового места в которых не превышает 5 кв.м. (код 09), оказывает услуги общественного питания через объекты организации общественного питания, имеющие залы обслуживания посетителей (код 11).

Также <...> является учредителем ООО «Аполлон» (доля 50%), зарегистрированного по месту нахождения бани «Пушкинска», ул. Пушкина, 64 и президентом АНО для развития и поддержки здравоохранения, физической культуры и спорта «Аполлон».

ИП <...>, являясь арендатором муниципального имущественного комплекса 2-этажного здания бани площадью 2404,20 кв.м. по адресу: г. Пермь, ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64 обязан предоставлять населению бытовые услуги (баня). По условиям договора аренды заключение договора субаренды возможно только с согласия ДИО г. Перми. Согласно ч.4 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции введены ограничения по передаче в пользование (владение) муниципального имущества.

11.01.2009г. между ИП <...> и ООО «Аполлон» заключен агентский договор сроком на 3 года, по которому ООО «Аполлон» обязуется за вознаграждение совершить от своего имени и за счет ИП <...> и по его поручению деятельность, связанную с организационным, экономическим, финансовым и юридическим обеспечением оказания банных, помывочных, оздоровительных, бытовых, парикмахерских, торговых, развлекательных услуг, услуг общественного питания в здании по адресу: г. Пермь, ул. Пушкина, 64 (баня «Пушкинская»).

Доходы, имущество и имущественные права и обязанности, денежные средства и пр., полученное ООО «Аполлон» в связи с осуществлением вышеуказанной деятельности, поступают исключительно в собственность ООО «Аполлон».

Организация всех вышеуказанных услуг невозможна без использования

арендуемого ИП <...> здания бани. Таким образом, имеет место предоставление ИП <...> в пользование (владение) ООО «Аполлон» муниципального имущества без согласования с собственником имущества.

С 2004г. ДИО г. Перми по договору аренды № 2524-04С от 22.04.2004г. на основании обращений ИП <...> предоставлялись различные скидки, понижающие коэффициенты, зачеты по произведенному им капитальному ремонту отдельных частей здания бани, отсрочки по внесению арендной платы.

Несмотря на неоднократное снижение размера арендной платы путем применения льгот и коэффициентов, ИП <...> систематически уклонялся от ее оплаты, о чем свидетельствует большой объем переписки по вопросу оплаты задолженности по арендной плате, невыполненные гарантийные обязательства ИП <...> по оплате задолженности, отказы ДИО г. Перми о досрочном расторжении договора аренды и изъятии имущества из владения.

Проведение ДИО г. Перми и ИП <...> повторной ретроспективной рыночной оценки арендной платы на основании решений рабочей группы Администрации г. Перми на 2008-2009г.г. и Коллегии ДИО г. Перми, Регламента ведения претензионно-исковой работы способствовали снижению задолженности ИП <...> перед бюджетом г. Перми только лишь по арендной плате (без учета пени и долга за аренду земельного участка) с 36 783 625,70 руб. до 4 911 799,73 руб., что позволило ИП <...> подать в ДИО г. Перми заявление о преимущественном праве выкупа арендуемого муниципального имущества.

Однако, и в дальнейшем, в нарушение требований Закона №159-ФЗ, Закона о приватизации, Положения о Комиссии, создавая ИП <...> преимущества, ДИО г. Перми с согласия Администрации передал в собственность ИП <...> часть арендуемого им объекта – нежилое помещений площадью 999,8 кв.м., лишив самостоятельный объект недвижимости здание бани его целевого использования. Очевидно, что перечисленные действия не могли быть совершены иначе как по имеющему сговору ИП <...> с участием должностных лиц администрации г. Перми, ДИО г. Перми, злоупотребивших своими полномочиями, и направлены на искусственное создание условий для необоснованного возникновения у <...> преимущественного права на выкуп арендуемой муниципальной собственности в соответствии с Законом № 159-ФЗ, а именно, «подгонку» <...> и арендуемых им помещений по адресу ул. Газеты «Звезда»/Пушкина, 38/64 под соответствие требованиям ст. 3 Закона №159-ФЗ.

Данные действия Администрации, ДИО г. Перми по соглашению с ИП <...> в нарушение положений ч. 1 ст. 15 и ст. 16 Закона № 135-ФЗ не только создали необоснованные преимущества (преференции) ИП <...>, но и ограничили права неопределенного круга лиц, претендовать на осуществление бытовых услуг (включая бани, сауны, парикмахерские), физкультурно-оздоровительную деятельности, торговую, услуги общественного питания и пр. с использованием муниципального имущества г. Перми - здания бани по адресу: ул. Газеты «Звезда»/Пушкина, 38/64, ограничив конкуренцию на данных товарных рынках.

Целями Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 Закона).

Под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем

товарном рынке (пункт 7 статьи 4 Закона).

Товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами (пункт 4 статьи 4 Закона).

Вместе с тем в силу части 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 органам или организациям, 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), в частности запрещается предоставление хозяйствующему субъекту доступа к информации в приоритетном порядке; предоставление муниципальных преференций в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции.

Статьей 19 Закона о защите конкуренции устанавливается перечень случаев допустимости предоставления муниципальной преференции, что не исключает признания муниципальной преференцией иных действий органов местного самоуправления, если они обладают признаками, указанными в п. 20 ст. 4 Закона о защите конкуренции.

Несоблюдение такого запрета, а равно несоблюдение целей и порядка предоставления муниципальной помощи, приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Для квалификации действий по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции необходимо установить запрещенные законом и совершенные им действия, которые приводят либо могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции как категории, значимой для определенного товарного рынка (сферы обращения определенного товара либо взаимозаменяемых товаров). Установленный запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Как указано в пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», при рассмотрении дел о признании недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия) по заявлениям антимонопольного органа, поданным в связи с нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, арбитражные суды должны учитывать следующее: если антимонопольным органом доказано, что акты, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции

указанных органов органами или организациями, а также 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, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок.

Перечень запретов, установленных в данной статье не является исчерпывающим. Квалифицирующими признаками применительно к ст. 16 Закона о защите конкуренции выступают реальные либо возможные негативные последствия для определенной конкурентной среды, выявление причинной связи между определенными соглашениями и (или) согласованными действиями и такими последствиями.

Для целей соответствующего правового регулирования под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме (п.18 ст. 4 Закона о защите конкуренции).

При этом, Комиссия Пермского УФАС России отмечает, что согласованность действий Администрации г. Перми, ДИО г. Перми и ИП <...> может быть установлена и при отсутствии документального подтверждения наличия договоренности об их совершении. Вывод о наличии одного из условий, подлежащих установлению для признания действий согласованными, а именно о совершении таких действий было заранее известно каждому из хозяйствующих субъектов,- может быть сделан исходя из фактических обстоятельств их совершения.

Исходя из смысла закона в качестве согласованных действий рассматривается любая договоренность, в т.ч. в устной форме, предполагающая намеренный и целенаправленный двусторонний обмен информацией, характеризующие поведение лиц, достигших договоренности в отношении товарного рынка, а также в отношении иных лиц.

Из анализа установленных обстоятельств дела, иных материалов и сведений, устных и письменных пояснении сторон установлено, что Администрацией г. Перми, ДИО г. Перми были созданы преимущественные условия деятельности ИП <...> в сфере аренды муниципального имущества при осуществлении им услуг бани, бытовых услуг, услуг общественного питания и розничной торговли, а также совершались согласованные действия с ИП <...>, направленные на предоставление ИП <...> незаконных муниципальных преференций, следствием которых стало снижение арендной платы в 5,5 раз, предоставление рассрочки, принятия решения о заключении мирового соглашения в Арбитражном суде Пермского края и незаконной продаже части муниципальных помещений отдельно стоящего здания бани по адресу: г. Пермь, ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64.

В границах г. Перми предпринимательскую деятельность бань, душевых и саун осуществляет более 50 хозяйствующих субъектов.

Почти все арендаторы банных комплексов осуществляют с использованием муниципального имущества бань различные виды экономической деятельности: физкультурно-оздоровительная, торговая, общественное питание, бытовое обслуживание и пр.

Здание бани «Пушкинская» расположено в самом центре г. Перми. Привлекательность данного объекта для потенциальных арендаторов муниципального имущества в целях оказания банных и иных услуг населению – безусловна, поскольку имеет территориальную, транспортную привлекательность, а также возможность оказывать универсальные услуги, получая соответствующую

прибыль.

В материалах дела имеются обращения предпринимателей, в т.ч. от одного из заявителей ООО «Новая Звезда» о предоставлении в аренду здания бани Пушкинская и отказы ДИО г. Перми со ссылкой на наличие арендных отношений с ИП <...>, несмотря на то, что оплата арендной платы не производилась ИП <...> с ноября 2010г. по настоящее время.

В рассматриваемом случае конкуренция выражается в соперничестве хозяйствующих субъектов, арендующих муниципальное имущество г. Перми – банных комплексов, а также потенциальных арендаторов муниципального имущества по адресу: г. Пермь, ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64 за право оказывать бытовые услуги (включая услуги бань, душевых и саун, парикмахерских и пр.), услуг общественного питания, деятельность по розничной торговле на условиях владения (пользования) муниципальным имуществом – баннным комплексом.

В случае принятия Администрацией г. Перми и ДИО г. Перми должных мер по взысканию с ИП <...> задолженности по арендной плате, а также расторжении договора аренды помещений бани в связи со злостным неисполнением условий договора аренды в части своевременной оплаты арендной платы, отказа ИП <...> в перерасчете задолженности путем применения повторной ретроспективной рыночной оценки арендной платы, пени по ставке рефинансирования ЦБ РФ, предоставления рассрочки уплаты и в преимущественном праве выкупа части помещения бани, изъятия имущества из владения, нежилые муниципальные помещения здания бани, как весь комплекс, по адресу: г. Пермь, ул. Газеты Звезда/ Пушкина, 38/64 мог бы быть передан в аренду по результатам торгов иным хозяйствующим субъектам – потенциальным арендаторам муниципального имущества банного комплекса.

Также ДИО г. Перми были нарушены принципы равенства во взаимоотношениях с хозяйствующими субъектами – арендаторами муниципального имущества г. Перми, в т.ч. осуществляющих различные виды деятельности с использованием баннных комплексов, в частности ООО «Нора», создав для общества дискриминационные условия пользования (владения) муниципальным имуществом, предоставив в свою очередь ИП <...> необоснованные муниципальные преференции.

Вместе с тем, хозяйствующие субъекты должны обладать одинаковыми возможностями для осуществления предпринимательской деятельности, так как получение преференций одним из них от органа местного самоуправления автоматически ведет к нарушению баланса на рынке, воздействуя на общие конкурентные условия работы на нем.

Исходя из фактических обстоятельств совершения Администрацией и Департаментом действий, издания распорядительных актов Департаментом, принятия Коллегией решений при выраженном несогласии с ними Управлением правового обеспечения и Финансовым управлением, принятия противозаконного решения Комиссией по приватизации, Комиссия Пермского УФАС России считает, что действия, совершенные Администрацией, Департаментом и ИП <...> были predeterminedены и известны всем им заранее.

Заинтересованность Администрации, Департамента и ИП <...> в достижении конечной цели – не допустить взыскания в судебном порядке задолженности ИП <...> перед бюджетом г. Перми, расторжения договора аренды и изъятия арендуемого имущества, и в конечном итоге предоставить ИП <...> преимущественное право выкупа муниципального имущества в льготном режиме на основании Закона №159-ФЗ прослеживается с момента направления ИП <...> 30.04.2009г. письма в ДИО г. Перми по вопросу применения скидки по арендной

плате, дачи курирующим заместителем главы администрации г. Перми <...> указаний ДИО г. Перми о применении ретроспективной оценки не только за 2008г., но и за 2009г. ИП <...>; незамедлительным неофициальным информированием должностными лицами ДИО г. Перми ИП <...> о принятом 29.04.2009г. рабочей группой Администрации решении рекомендовать применить ретроспективную оценку арендной платы отдельным категориям арендаторов; неинформированием рабочей группой, ДИО г. Перми иных арендаторов муниципального имущества о возможности применения ретроспективной рыночной оценки арендной платы; неприменением ДИО г. Перми с согласия Администрации мер по взысканию с ИП <...> задолженности по арендной плате, составляющей на 07.08.2009г. более 20 млн. рублей (при одновременном взыскании в этот период с ООО «Нора» в судебном порядке задолженности по аренде, расторжению договора аренды, изъятию имущества); заключением ДИО г. Перми, ИП <...> от 30.03.2010г. договоров на проведение повторной ретроспективной оценки арендной платы; неинформированием иных арендаторов банных комплексов о возможности проведения подобной повторной оценки с целью снижения размера арендной платы и задолженности перед бюджетом г. Перми; принятием ДИО г. Перми 14.05.2010г. необоснованного решения о применении повторной ретроспективной рыночной оценки арендной платы в отсутствие согласований с управлением правового обеспечения и финансовым управлением; внесением в то же самое время изменений в Регламент претензионно-исковой работы, позволяющий заключить мировое соглашение с ИП <...> на условиях применения ретроспективы; направлением 06.06.2010г. ИП <...> обращения в ДИО г. Перми о подтверждении его права на выкуп части банного комплекса в размере 1000 кв.м. и подтверждением данного права ДИО г. Перми 20.07.2010г.; принятием 16.07.2010г. необоснованного решения о продлении срока исполнения решения Коллегии и о заключении мирового соглашения на основании достигнутых договоренностей с ИП <...>; заключением 15.10.2010г. мирового соглашения с ИП <...> (при одновременном направлении ДИО г. Перми 12.10.2010г. иска в Арбитражный суд Пермского края к ООО «Нора» о взыскании задолженности по арендной плате, пени, расторжении договора аренды, изъятия здания бани); принятием 10.11.2010г. ДИО г. Перми незаконного решения о приватизации ИП <...> части арендуемого объекта, имеющего целевое назначение – баня в размере 999,8 кв.м., заключением 11.05.2010г. договора купли-продажи с ИП <...> нежилых помещений площадью 999,8 кв.м. при наличии задолженности за аренду объекта с ноября 2010г. при наличии предупреждения Прокуратуры г. Перми и получения от Пермского УФАС России в этот период сведений о проводимой проверке совершения данных действий, а также получения Администрацией, ДИО г. Перми и ИП <...> определения о возбуждении производства по данному делу; непринятия мер по взысканию задолженности с ИП <...> образовавшейся после заключения договора купли продажи части помещений.

Эти действия связаны с явным превышением своих должностных полномочий по распоряжению муниципальным имуществом, установленных Уставом г. Перми, Решением Думы №61, были совершены вопреки интересам муниципального образования, в отсутствие какой-либо исключительности, экономических обоснований.

ИП <...>, неоднократно обращавшийся в Пермское УФАС России знал, что его деятельность не соответствует целям предоставления муниципальной преференции путем снижения размера арендной платы. ИП <...> знал, что неоднократное нарушение сроков оплаты повлечет взыскание в судебном порядке неустойки, кроме основной суммы задолженности, принудительное расторжение



договора аренды, изъятие имущества. Также ИП <...> знал, что решением рабочей группы в декабре 2009г. ему было отказано в предоставлении муниципальной помощи в виде скидки по арендной плате на 2009г. ИП <...> знал, что не имеет законных прав на выкуп в порядке Закона №159-ФЗ арендуемого объекта, а также его части, что разделение здания бани не позволит использовать его как комплекс по целевому назначению – баня. ИП <...> знал, что Пермским УФАС России возбуждается дело о нарушении антимонопольного законодательства. Однако, пошел на такой шаг, как ведение переговоров с органом местного самоуправления по проведению ретроспективной рыночной оценки арендной платы, включая повторную, достижения с ДИО г. Перми, курирующим заместителем главы администрации г. Перми договоренностей о возможности заключения мирового соглашения на условиях ретроспективы, продления срока погашения задолженности и немедленного после последней оплаты долга подачи заявления на приватизацию и заключению договора купли-продажи части объекта.

Администрация г. Перми и ДИО г. Перми знали, что предпринимательская деятельность ИП <...> не соответствует целям предоставления муниципальной преференции, знали, что применение ретроспективной рыночной оценки арендной платы приведет к значительному снижению арендной платы. ДИО г. Перми осознавал, что применение повторной ретроспективной рыночной оценки арендной платы в отношении арендуемого ИП <...> муниципального имущества не имеет под собой ни правовых, ни экономических обоснований. Курирующий ДИО г. Перми заместитель главы Администрации был осведомлен об этой схеме ухода от обязательств ИП <...> по платежам в бюджет г. Перми, но не предпринимал мер к восстановлению законности. ДИО г. Перми знал, что ИП <...> намерен снизить задолженность по арендной плате с целью выкупа 1000 кв.м. арендуемого здания бани, и пошел на такой шаг, как внесение изменений в Регламент ведения претензионно-исковой работы, применение повторной ретроспективной рыночной оценки арендной платы за 2008-2009г.г., за 2010г., продление сроков платежей, принятия решения о заключении мирового соглашения. ДИО г. Перми также осознавал, что нарушает установленный Законом №159-ФЗ порядок приватизации, ч.4 ст. 30 Закона №178-ФЗ, Приказ ДИО г. Перми от 14.05.2009г. №732 (о Комиссии по приватизации), осознавал, что после «раздела» здания бани «Пушкинская» исчезнет функциональное назначение муниципального объекта. Администрация г. Перми и ДИО г. Перми информированы о заинтересованности потенциальных пользователей (владельцев) по использованию имущества бани для осуществления предпринимательской деятельности. Глава администрации г. Перми, получая отчеты ДИО г. Перми, как уполномоченного органа по приватизации муниципального имущества знал, на каких условиях ДИО г. Перми реализовывает муниципальный объект: ул. Г/Звезда/Пушкина, 38/64, но не предпринял мер по проверке и привлечения виновных лиц к ответственности. И Администрация, и ДИО г. Перми и ИП <...> не вняли предупреждениям Прокуратуры г. Перми, рекомендациям Пермского УФАС России о приостановлении сделки купли-продажи нежилых помещений 999,8 кв.м.

Данные обстоятельства указывают на то, что такое поведение Администрации г. Перми, ДИО г. Перми и ИП <...> свидетельствует о намеренном и целенаправленном обмене информации и характеризует поведение указанных лиц, как достигших определенной договоренности относительно снижения размера арендной платы ИП <...>., уменьшения задолженности ИП <...> перед бюджетом г. Перми в части арендных платежей, разделу целевого объекта муниципальной недвижимости, арендуемого ИП <...> для создания ему

возможности в дальнейшем владеть арендуемым муниципальным имуществом с целью извлечения прибыли и соответствовать требованиям условий приватизации муниципального недвижимого имущества в соответствии с Законом №159-ФЗ, предоставления в нарушение действующего законодательства РФ преимущественного права выкупа арендуемых ИП <...> помещений и не позволить иным потенциальным конкурентам войти на рынок бытовых услуг (в т.ч. бань, саун, парикмахерских услуг), физкультурно-оздоровительной деятельности, услуг общественного питания, торговли и пр. с использованием муниципального имущества в границах г. Перми.

Исходя из пояснений представителей ИП <...> о возможном выкупе им оставшихся нежилых помещений бывшего здания бани, непринятием Администрацией г. Перми и ДИО г. Перми мер по взысканию задолженности по арендной плате с октября 2010г., расторжения договора аренды, изъятию части помещений площадью 1390,8 кв.м., оставшихся после заключения договора купли-продажи 999,8 кв.м. здания бани по адресу: ул. Г/Звезда/Пушкина, 38/64, имеется вероятность применения ДИО г. Перми повторной ретроспективной рыночной оценки арендной платы ИП <...> за 2010-2011г.г. и продажи по частям оставшихся помещений.

Комиссия Пермского УФАС России также отмечает, что в связи с выявленными обстоятельствами предоставления отдельным арендаторам муниципального имущества преимуществ (преференций) при осуществлении ими предпринимательской деятельности, в т.ч. на рынке бытовых услуг на правах владения (пользования) муниципальным имуществом, необходимо проведение дополнительной проверки по данным фактам с целью возбуждения дел по признакам нарушения Администрацией г. Перми ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Оснований для прекращения рассмотрения дела №248-11-а, предусмотренные ст. 48 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссией Пермского УФАС России не установлены.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения Администрацией г. Перми и Департаментом имущественных отношений администрации г. Перми ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» путем предоставления ИП <...> необоснованных муниципальных преференций (преимущественных условий деятельности) в нарушение гл. 5 Закона о защите конкуренции в сфере аренды муниципального имущества по сравнению с иными арендаторами муниципального имущества, осуществляющими бытовые услуги (в т.ч. услуги бань, душевых, саун, парикмахерских и пр.), физкультурно-оздоровительную деятельность, услуги общественного питания, торговли и пр., а также факт нарушения Администрацией г. Перми, Департаментом имущественных отношений администрации г. Перми и ИП <...> ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» путем осуществления согласованных действий между собой в виде достижения соглашений (договоренностей), которые привели к существенному снижению размера арендной платы ИП <...>, уменьшению задолженности ИП <...> перед бюджетом г. Перми в части оплаты арендных платежей, разделу целевого объекта муниципальной недвижимости, арендуемого ИП <...> – здания бани по адресу: ул. Г/Звезда/Пушкина, 38/64 для создания ему возможности в дальнейшем владеть

арендуемым муниципальным имуществом с целью извлечения прибыли и соответствовать требованиям условий приватизации муниципального недвижимого имущества в льготном порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предоставлению в нарушение п.4 ст. 30 Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Закона №159-ФЗ преимущественного права выкупа арендуемых ИП <...> помещений, в нарушение целей и задач Администрации г. Перми, Департамента имущественных отношений администрации г. Перми – рациональное, эффективное управление муниципальным имуществом, увеличение доходов бюджета города от использования муниципального имущества, сохранение имущественного комплекса муниципалитета, что не позволило иным потенциальным конкурентам войти на рынок бытовых услуг (в т.ч. бань, душевых, саун, парикмахерских), физкультурно-оздоровительной деятельности, услуг общественного питания, торговли и пр. с использованием на правах владения (пользования) муниципальным имуществом г. Перми - здания бани по адресу: ул. Газеты «Звезда»/Пушкина, 38/64,

что привело и могло привести к ограничению конкуренции в границах г. Перми на рынке бытовых услуг (в т.ч. бань, душевых, саун, парикмахерских), физкультурно-оздоровительной деятельности, услуг общественного питания, торговли и пр. с использованием на правах владения (пользования) муниципального имущества г. Перми.

2. Направить материалы данного дела в органы прокуратуры, в правоохранительные органы, для установления в действиях должностных лиц органов местного самоуправления, а также ИП <...> признаков уголовно наказуемого даяния.

3. Возбудить дела по признакам нарушения Администрацией г. Перми и Департаментом имущественных отношений администрации г. Перми ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части предоставления отдельным хозяйствующим субъектам необоснованных муниципальных преимуществ (преференций), в т.ч. арендующим муниципальные банные комплексы преимущественных условий деятельности путем применения за 2008-2009г.г. ретроспективной рыночной оценки арендной платы.

3. Выдать предписания Администрации г. Перми, Департаменту имущественных отношений Администрации г. Перми о прекращении нарушений ст.ст. 15, 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» предписания о принятии мер по обеспечению конкуренции в сфере аренды муниципального имущества путем создания равных условий деятельности арендаторам муниципального имущества, в т.ч. на рынке бытовых услуг (в т.ч. бань, душевых, саун, парикмахерских), физкультурно-оздоровительной деятельности, услуг общественного питания, торговли и пр., а именно:

Администрации г. Перми в рамках имеющихся полномочий, в соответствии с действующим законодательством РФ прекратить нарушения ч.1 ст. 15, ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» до 30.11.2011г.:

- отменить протоколы рабочей группы от 29.04.2009г. и от 24.12.2009г. в части рекомендаций о применении ретроспективной рыночной оценки стоимости

арендной платы на 2008г. и 2009г. по арендаторам муниципального имущества, имеющим положительное решение рабочей группы о предоставлении муниципальной помощи в виде скидки по арендной плате за 2008г. и 2009г. и отказ УФАС в ее предоставлении;

- прекратить предоставление ИП <...> преимущественных условий деятельности путем применения ретроспективной рыночной оценки арендной платы и осуществление согласованных действий с ИП <...>, обеспечив равную доступность предоставления муниципального имущества в аренду, включая потенциальных участников различных товарных рынков, в т.ч. по адресу: ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64, а также обеспечить применение размера арендной платы за аренду муниципального имущества в соответствии с нормами Решения Пермской городской Думы от 28.05.2002г. №61 об утверждении Положения об аренде муниципального имущества города Перми, предусматривающих расторжение договоров аренды и изъятия имущества в случае нарушения сроков оплаты арендной платы;

- обеспечить исполнение решений и задач согласно Постановления администрации г. Перми от 04.10.2010г. №645 «Об утверждении Положения о городской комиссии по координации работы по укреплению платежной дисциплины организаций, индивидуальных предпринимателей и физических лиц по платежам в бюджет города Перми» в части взыскания с ИП <...> задолженности по арендной плате, а также решения вопроса о расторжении договора аренды, изъятия имущества по адресу: г. Пермь, ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64 в установленном законом порядке; Решения Пермской городской Думы от 28.10.2008г. №338 «Об утверждении Положения о приватизации муниципального имущества г. Перми» в части издания нормативного акта по вопросам приватизации муниципального имущества, соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

- рассмотреть вопрос о правомерности издания начальником ДИО г. Перми распорядительных актов, имеющих нормативную составляющую, в т.ч. Приказа от 08.04.2010г. №СЭД-19-03-32 (со всеми изменениями) об утверждении регламента ведения претензионно-исковой работы, Приказа от 14.05.2009г. №732 об утверждении Положения о постоянно действующей комиссии по приватизации муниципального имущества и проведению конкурсов и аукционов, приняв соответствующие решения;

Департаменту имущественных отношений администрации г. Перми в рамках имеющихся полномочий, в соответствии с действующим законодательством РФ прекратить нарушения ч.1 ст. 15, ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»:

- прекратить предоставление ИП <...> преимущественных условий деятельности и осуществление согласованных действий с ИП <...>, обеспечив равную доступность предоставления муниципального имущества в аренду, включая потенциальных участников товарных рынков, в т.ч. по адресу: ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64 путем применения размера арендной платы за аренду муниципального имущества в соответствии с нормами Решения Пермской городской Думы от 28.05.2002г. №61 об утверждении Положения об аренде муниципального имущества города Перми,

предусматривающих расторжение договоров аренды и изъятия имущества в случае нарушения сроков оплаты арендной платы;

- обеспечить исполнение решений и задач согласно Постановления администрации г. Перми от 04.10.2010г. №645 «Об утверждении Положения о городской комиссии по координации работы по укреплению платежной дисциплины организаций, индивидуальных предпринимателей и физических лиц по платежам в бюджет города Перми» в части взыскания с ИП <...> задолженности по арендной плате, а также решения вопроса о расторжении договора аренды, изъятия имущества по адресу: г. Пермь, ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64 в установленном законом порядке; Решения Пермской городской Думы от 28.10.2008г. №338 «Об утверждении Положения о приватизации муниципального имущества г. Перми» в части издания нормативного акта по вопросам приватизации муниципального имущества, соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

- обеспечить выполнение задач и функций, установленных Положением о Департаменте, утвержденном Решением Пермской городской Думы от 12.09.2006г. №210 в части эффективного управления и распоряжения муниципальным имуществом, увеличению доходов бюджета города от использования муниципального имущества, повышение эффективности реализации муниципального имущества по адресу: г. Пермь, ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64, в т.ч. не допустить повторной ретроспективной рыночной оценки арендной платы ИП <...> за 2010-2011г.г. и предоставления преимущественного права выкупа оставшихся нежилых помещений в размере 1390,8 кв.м. по частям;

- не допустить повторной ретроспективной рыночной оценки арендной платы ИП <...> за 2010-2011г.г. и предоставления преимущественного права выкупа оставшихся нежилых помещений в размере 1390,8 кв.м. по частям.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.1 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ N 248-11-а

"08" сентября 2011г. г. Пермь

Комиссия Пермского УФАС России по рассмотрению дела № 248-11-а о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50

Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", на основании своего решения от 08.09.2011 г. по делу № 248-11-а о нарушении Администрацией г. Перми (г. Пермь, ул. Ленина, 23), Департаментом имущественных отношений администрации г. Перми (г. Пермь, ул. Сибирская, 14) ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а также о нарушении Администрацией г. Перми, Департаментом имущественных отношений администрации г. Перми и ИП <...> (г. Пермь, ул. Пушкина, 64) ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Департаменту имущественных отношений администрации г. Перми в рамках имеющихся полномочий, в соответствии с действующим законодательством РФ в срок до 30.11.2011г. прекратить нарушение ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в предоставлении ИП <...> необоснованных муниципальных преференций (преимущественных условий деятельности) в нарушение гл. 5 Закона о защите конкуренции в сфере аренды муниципального имущества по сравнению с иными арендаторами муниципального имущества, осуществляющими бытовые услуги (в т.ч. услуги бань, душевых, саун, парикмахерских и пр.), физкультурно-оздоровительную деятельность, услуги общественного питания, торговли и пр., а также нарушение ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в осуществлении согласованных действий между Администрацией г. Перми, ИП <...> в виде достижения соглашений (договоренностей), которые привели к существенному снижению размера арендной платы ИП <...>, уменьшению задолженности ИП <...> перед бюджетом г. Перми в части оплаты арендных платежей, разделу целевого объекта муниципальной недвижимости, арендуемого ИП <...> – здания бани по адресу: ул. Г/Звезда/Пушкина, 38/64 для создания ему возможности в дальнейшем владеть арендуемым муниципальным имуществом с целью извлечения прибыли и соответствовать требованиям условий приватизации муниципального недвижимого имущества в льготном порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предоставлению в нарушение п.4 ст. 30 Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Закона №159-ФЗ преимущественного права выкупа арендуемых ИП <...> помещений, в нарушение целей и задач Администрации г. Перми, Департамента имущественных отношений администрации г. Перми – рациональное, эффективное управление муниципальным имуществом, увеличение доходов бюджета города от использования муниципального имущества, сохранение имущественного комплекса муниципалитета, что не позволило иным потенциальным конкурентам войти на рынок бытовых услуг (в т.ч. бань, душевых, саун, парикмахерских), физкультурно-оздоровительной деятельности, услуг общественного питания, торговли и пр. с использованием на правах владения (пользования) муниципального имущества г. Перми - здания бани по адресу: ул. Газеты «Звезда»/Пушкина, 38/64, что привело и могло привести к ограничению конкуренции в границах г. Перми на рынке бытовых услуг (в т.ч. бань, душевых, саун, парикмахерских), физкультурно-

оздоровительной деятельности, услуг общественного питания, торговли и пр. с использованием на правах владения (пользования) муниципального имущества г. Перми,

а именно:

- прекратить предоставление <...> преимущественных условий деятельности и осуществление согласованных действий с ИП <...>, обеспечив равную доступность предоставления муниципального имущества в аренду, включая потенциальных участников товарных рынков, в т.ч. по адресу: ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64 путем применения размера арендной платы за аренду муниципального имущества в соответствии с нормами Решения Пермской городской Думы от 28.05.2002г. №61 об утверждении Положения об аренде муниципального имущества города Перми, предусматривающих расторжение договоров аренды и изъятия имущества в случае нарушения сроков оплаты арендной платы;

- не допустить повторной ретроспективной рыночной оценки арендной платы ИП <...> за 2010-2011г.г. и предоставления преимущественного права выкупа оставшихся нежилых помещений в размере 1390,8 кв.м. по частям;

- обеспечить соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

- обеспечить выполнение задач и функций, установленных Положением о Департаменте, утвержденном Решением Пермской городской Думы от 12.09.2006г. №210 в части эффективного управления и распоряжения муниципальным имуществом, увеличению доходов бюджета города от использования муниципального имущества, повышение эффективности реализации муниципального имущества по адресу: г. Пермь, ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Пермское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

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;

#### ПРЕДПИСАНИЕ N 248-11-а

"08" сентября 2011г. г. Пермь

Комиссия Пермского УФАС России по рассмотрению дела № 248-11-а о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", на основании своего решения от 08.09.2011 г. по делу № 248-11-а о нарушении Администрацией г.

Перми (г. Пермь, ул. Ленина, 23), Департаментом имущественных отношений администрации г. Перми (г. Пермь, ул. Сибирская, 14) ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а также о нарушении Администрацией г. Перми, Департаментом имущественных отношений администрации г. Перми и ИП <...> (г. Пермь, ул. Пушкина, 64) ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации г. Перми в рамках имеющихся полномочий, в соответствии с действующим законодательством РФ в срок до 30.11.2011г. прекратить нарушение ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в предоставлении ИП <...> необоснованных муниципальных преференций (преимущественных условий деятельности) в нарушение гл. 5 Закона о защите конкуренции в сфере аренды муниципального имущества по сравнению с иными арендаторами муниципального имущества, осуществляющими бытовые услуги (в т.ч. услуги бань, душевых, саун, парикмахерских и пр.), физкультурно-оздоровительную деятельность, услуги общественного питания, торговли и пр., а также нарушение ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в осуществлении согласованных действий между Департаментом имущественных отношений администрацией г. Перми, ИП <...> в виде достижения соглашений (договоренностей), которые привели к существенному снижению размера арендной платы ИП <...>, уменьшению задолженности ИП <...> перед бюджетом г. Перми в части оплаты арендных платежей, разделу целевого объекта муниципальной недвижимости, арендуемого ИП <...> – здания бани по адресу: ул. Г/Звезда/Пушкина, 38/64 для создания ему возможности в дальнейшем владеть арендуемым муниципальным имуществом с целью извлечения прибыли и соответствовать требованиям условий приватизации муниципального недвижимого имущества в льготном порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предоставлению в нарушение п.4 ст. 30 Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Закона №159-ФЗ преимущественного права выкупа арендуемых ИП <...> помещений, в нарушение целей и задач Администрации г. Перми, Департамента имущественных отношений администрации г. Перми – рациональное, эффективное управление муниципальным имуществом, увеличение доходов бюджета города от использования муниципального имущества, сохранение имущественного комплекса муниципалитета, что не позволило иным потенциальным конкурентам войти на рынок бытовых услуг (в т.ч. бань, душевых, саун, парикмахерских), физкультурно-оздоровительной деятельности, услуг общественного питания, торговли и пр. с использованием на правах владения (пользования) муниципального имущества г. Перми - здания бани по адресу: ул. Газеты «Звезда»/Пушкина, 38/64,

что привело и могло привести к ограничению конкуренции в границах г. Перми на рынке бытовых услуг (в т.ч. бань, душевых, саун, парикмахерских), физкультурно-оздоровительной деятельности, услуг общественного питания, торговли и пр. с использованием на правах владения (пользования) муниципального имущества г.



Перми,

а именно:

- отменить протоколы рабочей группы от 29.04.2009г. и от 24.12.2009г. в части рекомендаций о применении ретроспективной рыночной оценки стоимости арендной платы на 2008г. и 2009г. по арендаторам муниципального имущества, имеющим положительное решение рабочей группы о предоставлении муниципальной помощи в виде скидки по арендной плате за 2008г. и 2009г. и отказ УФАС в ее предоставлении;

- прекратить предоставление ИП <...> преимущественных условий деятельности и осуществление согласованных действий с ИП <...>, обеспечив равную доступность предоставления муниципального имущества в аренду, включая потенциальных участников товарных рынков, в т.ч. по адресу: ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64 путем применения размера арендной платы за аренду муниципального имущества в соответствии с нормами Решения Пермской городской Думы от 28.05.2002г. №61 об утверждении Положения об аренде муниципального имущества города Перми, предусматривающих расторжение договоров аренды и изъятия имущества в случае нарушения сроков оплаты арендной платы;

- обеспечить исполнение решений и задач Администрации согласно Постановления администрации г. Перми от 04.10.2010г. №645 «Об утверждении Положения о городской комиссии по координации работы по укреплению платежной дисциплины организаций, индивидуальных предпринимателей и физических лиц по платежам в бюджет города Перми» в части взыскания с ИП <...> задолженности по арендной плате, а также решения вопроса о расторжении договора аренды, изъятия имущества по адресу: г. Пермь, ул. Г.Звезда/Пушкина, 38/64 в установленном законом порядке; Решения Пермской городской Думы от 28.10.2008г. №338 «Об утверждении Положения о приватизации муниципального имущества г. Перми» в части издания нормативного акта по вопросам приватизации муниципального имущества, соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

- рассмотреть вопрос о правомерности издания начальником ДИО г. Перми распорядительных актов, имеющих нормативную составляющую, в т.ч. Приказа от 08.04.2010г. №СЭД-19-03-32 (со всеми изменениями) об утверждении регламента ведения претензионно-исковой работы, Приказа от 14.05.2009г. №732 об утверждении Положения о постоянно действующей комиссии по приватизации муниципального имущества и проведению конкурсов и аукционов, приняв соответствующие решения.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Пермское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

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;