

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии - <...> членов Комиссии: <...>

представителя Комитета по управлению имуществом г. Орска <..> – начальника отдела контроля за использованием имущества и поступлением платежей (доверенность <...>);

в присутствии директора МОАУ «СОШ № 23 г. Орска» <...> действующей на основании постановления администрации г. Орска Оренбургской области от 24.12.2009г. № 1097-п;

индивидуального предпринимателя <...> действующего на основании свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя от 25.12.2007г. за основным регистрационным номером 307565835900127.

рассмотрев дело № 06-05-59/2012 по признакам нарушения КУИ города Орска ч.1 ст.15, ч.1,3 ст. 19 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившемся в предоставлении муниципальной преференции ИП Рудакову А.Г. в нарушение требований, установленных антимонопольным законодательством (договоры аренды № 342 от 26.01.2011г., № 342 от 12.03.2012г.)

УСТАНОВИЛА:

12 декабря 2012г. в Оренбургское УФАС поступили материалы прокуратуры Советского района г. Орска (исх. № 7/14-2012 от 06.12.2012г.), по результатам анализа которых было установлено следующее.

26.01.2011 г. между МОАУ «СОШ №23» и индивидуальным предпринимателем Рудаковым А.Г. заключен договор аренды № 342. Согласно п.1.1,1.2 Арендатор передает Арендодателю недвижимое имущество - часть нежилого помещения площадью 59,8 кв.м. одноэтажного здания мастерской, литер Е4Е5, общей площадью 372 кв.м., расположенное на территории школы по ул. Юлина, 12 в г. Орске на срок с 01.01.2011 по 30.12.2011, размер арендной платы - 1617 руб./мес. Заключение договора согласовано с собственником помещения - администрацией г. Орска в лице начальника КУИ - Ширмановой А.Н.

12.03.2012 г. заключен между МОАУ «СОШ №23» и индивидуальным предпринимателем Рудаковым А.Г. договор аренды № 324. Согласно п.1.1,1.2 Арендатор передает Арендодателю недвижимое имущество - часть нежилого помещения площадью 59,8 кв.м. одноэтажного здания мастерской, литер Е4Е5, общей площадью 372 кв.м., расположенное на территории школы по ул. Юлина, 12 в г. Орске, на срок с 01.01.2012 по 29.12.2012, размер арендной платы - 2700 руб./мес. Заключение договора согласовано с собственником помещения -

администрацией г. Орска в лице начальника КУИ - Ширмановой А.Н.

Торги (аукцион, конкурс) в отношении муниципального имущества, переданного ИП Рудакова А.Г., КУИ г. администрации Орска не проводились. Имущество передано ИП Рудакову А.Г. в приоритетном порядке. С учетом изложенного, в действиях КУИ г. Оренбурга были усмотрены признаки нарушения ч.1 ст. 15, ч. 1,3 ст. 19 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции».

Приказом Оренбургского УФАС России № 270 от 26.12.2012г. возбуждено дело в отношении КУИ г. Орска Оренбургской области по признакам нарушения ч.1 ст. 15, ч. 1,3 ст. 19 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции». Определением от 26.12.2012г. (исх. № 11717) дело № 06-05-59/2012 назначено к рассмотрению на 05.02.2013г. на 11 часов 00 мин.

В ходе заседания комиссии представитель КУИ г. Орска, нарушение не признала пояснила следующее.

17.01.2008г. в адрес комитета по управлению имуществом г. Орска поступило заявление от предпринимателя Рудакова Алексея Геннадьевича о предоставлении в аренду здания гаража, полезной площадью 59,8 кв.м., расположенного по адресу г. Орск, ул.Юлина, д. 12 и закрепленного на праве оперативного управления за МОУ «СОШ № 23» под размещение гаража.

В соответствии с Гражданским Кодексом РФ, федеральным законодательством и решением Орского городского Совета депутатов от 28.01.2004г. № 388 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду объектов нежилого недвижимого муниципального имущества г. Орска» заключен договор аренды вышеуказанного нежилого недвижимого муниципального имущества № 342 от 24.01.2008 г. сроком действия с 01.01.2008 г. по 29.12.2008 г.

Законодательством и условиями договора аренды предусмотрено по истечении срока действия договора аренды при условии надлежащего исполнения обязательств по договору заключение договора аренды на новый срок.

В адрес КУИ г. Орска поступило заявление арендатора Рудакова А.Г от 17.12.2008г. о заключении на новый срок договора аренды на нежилое недвижимое имущество по адресу г. Орск, ул. Юлина, д. 12 на 2009 год. В соответствии со ст. 621 Гражданского Кодекса РФ заключен договор аренды вышеуказанного нежилого недвижимого муниципального имущества № 342 от 25.12.2008г. сроком действия с 01.01.2009г. по 29.12.2009 г. В связи с тем, что арендатор продолжал пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор аренды № 342 считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок согласно ч.2 ст. 621 и ст.610 Гражданского кодекса РФ.

На основании постановления администрации г.Орска от 24.12.2009г. № 7097-п «О создании муниципального общеобразовательного автономного учреждения «Средняя общеобразовательная школа № 23 г.Орска» в связи с изменением организационно- правовой формы муниципального учреждения Комитетом по управлению имуществом г.Орска подготовлено дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № 342 от 25.12.2008г. в части изменения

стороны арендодателя, правоотношения которого распространяются на период с 01.01.2010 г.

Помещение с 2008 года по настоящее время находится в непрерывном временном владении и временном пользовании у арендатора - Рудакова А.Г., арендодателю не возвращалось, при этом арендатором выполнялись все условия договора по содержанию арендованного имущества, и арендатор имел право на заключение на новый срок без проведения конкурса или аукциона договора аренды в отношении муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, в соответствии с частью 4 статьи 53 Федерального закона о защите конкуренции.

Учитывая принадлежность индивидуального предпринимателя Рудакова Алексея Геннадьевича, согласно представленным регистрационным документам, к субъектам малого и среднего предпринимательства, и факт возникновения арендных отношений между ним и комитетом по управлению имуществом г.Орска от лица Администрации г.Орска до 01.07.2008г., комитет по управлению имуществом г.Орска считает продление арендных отношений между МОАУ «СОШ № 23 г.Орска» и ИП Рудаковым А.Г. путем заключения договоров аренды на новый срок без проведения процедуры конкурса и аукциона не противоречащим нормам действующего федерального законодательства, а именно ч. 1 ст. 15, ч. 1,3 ст. 19 Федерального Закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В ходе заседания Комиссии директор МОАУ «СОШ № 23 г. Орска» пояснила следующее.

Договор аренды нежилого недвижимого имущества – гаража, расположенного по адресу г.Орск, ул.Юлина, д. 12 заключен между Администрацией г.Орска, арендодателем МОУ «СОШ №23» г.Орска и ИИ Рудаковым А.Г. с 24.01.2008 г. Впоследствии было между теми же лицами заключено дополнительное соглашение № 342 от 25.12.2008 г.. Неоднократно договор дополнялся, уточнялся. Внесены были изменения в указанный договор с учетом постановления администрации г.Орска от 24.12.2009 г. № 7097-п о создании муниципального общеобразовательного автономного учреждения «Средняя общеобразовательная школа № 23 г.Орска» путем изменения типа муниципального общеобразовательного учреждения. Ежегодно проводилось лонгирование договора.

Изменения в договор вносились, в том числе и с учетом представления выданного Прокуратурой Советского района г. Орска от 31.08.2011 г. Прокуратура, осуществляя проверку соблюдения законодательства о муниципальной собственности в нашей деятельности, указала на нарушения, заключающиеся в непроведении оценки сдаваемого в аренду помещения. Оценка была произведена. Предписание прокуратуры было исполнено безотлагательно и в полном объеме.

ИП Рудаков А.Г. занимает помещение в соответствии с ч. 4 ст. 53 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении

антимонопольного законодательства пришла к следующему.

26.01.2011г. между МОАУ «СОШ №23» и индивидуальным предпринимателем Рудаковым А.Г. заключен договор аренды № 342. Согласно п.1.1,1.2 Арендатор передает Арендодателю недвижимое имущество - часть нежилого помещения площадью 59,8 кв.м. одноэтажного здания мастерской, литер Е4Е5, общей площадью 372 кв.м., расположенное на территории школы по ул. Юлина, 12 в г. Орске на срок с 01.01.2011 по 30.12.2011, размер арендной платы - 1617 руб./мес. Заключение договора согласовано с собственником помещения - администрацией г. Орска в лице начальника КУИ - Ширмановой А.Н.

12.03.2012г. заключен между МОАУ «СОШ №23» и индивидуальным предпринимателем Рудаковым А.Г. договор аренды № 324. Согласно п.1.1,1.2 Арендатор передает Арендодателю недвижимое имущество - часть нежилого помещения площадью 59,8 кв.м. одноэтажного здания мастерской, литер Е4Е5, общей площадью 372 кв.м., расположенное на территории школы по ул. Юлина, 12 в г. Орске, на срок с 01.01.2012 по 29.12.2012, размер арендной платы - 2700 руб./мес. Заключение договора согласовано с собственником помещения - администрацией г. Орска в лице начальника КУИ - Ширмановой А.Н.

Согласно п.5 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

ИП Рудаков Алексей Геннадьевич зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя межрайонной инспекцией ФНС № 10 по Оренбургской области 25.12.2007г. за основным регистрационным номером 307565835900127. Основным видом деятельности является техническое обслуживание и ремонт легковых автомобилей ОКВЭД (50.20.1).

Таким образом, ИП Рудаков А.Г. является хозяйствующим субъектом в понимании п.5 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.06.2006г.

Согласно ч.1 ст.17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

Согласно п.2 ч.3 ст.17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» в порядке, предусмотренном [частью 1](#) настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на

праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями.

Имущество передано в аренду ИП Рудакову А.Г. для осуществления предпринимательской деятельности без проведения публичных процедур, что обеспечивает индивидуальному предпринимателю более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с п.20 ст.4 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» (в ред. закона от 06.12.2011 № 401-ФЗ) государственные или муниципальные преференции - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных [объектов гражданских прав](#) либо путем предоставления имущественных льгот, государственных и муниципальных гарантий.

С учетом изложенного, ИП Рудакову А.Г. предоставлена муниципальная преференция.

Согласно ч.1 ст. 19 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. (в редакции Федерального закона № 173-ФЗ от 17.07.2009г.) муниципальная преференция может быть предоставлена исключительно в целях:

- 1) обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях;
- 2) развития образования и науки;
- 3) проведения научных исследований;
- 4) защиты окружающей среды;
- 5) сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 6) развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей;
- 7) развития физической культуры и спорта;
- 8) обеспечения обороноспособности страны и безопасности государства;
- 9) производства сельскохозяйственной продукции;
- 10) социальной защиты населения;
- 11) охраны труда;
- 12) охраны здоровья граждан;

13) поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

13.1) поддержки социально ориентированных некоммерческих организаций;

14) определяемых другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации целях.

Согласно ч. 3 ст. 19 Федерального закона «О защите конкуренции» муниципальная преференция предоставляется **с предварительного согласия** в письменной форме антимонопольного органа.

Каких-либо заявлений о согласовании предоставления муниципальной преференции ИП Рудакову А.Г. в адрес Оренбургского УФАС России не поступало.

Таким образом, муниципальная преференция предоставлена с нарушением ч.1, 3 ст. 19 ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с п. 7 ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» (ред. на момент заключения договора) 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 государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 настоящего Федерального закона.

В соответствии со ст. 34 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Согласно Положению "О комитете по управлению имуществом города Орска" (утв. Решением Орского городского Совета депутатов Оренбургской области от 06.09.2010 N 68-1217 "О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов от 29.05.2002 г. N 207 "Об утверждении положения "О комитете по управлению имуществом города Орска" в новой редакции") комитет по управлению имуществом города Орска (далее - комитет) является отраслевым (функциональным) органом администрации города Орска, входящим в ее структуру.

Основными задачами комитета являются: организация эффективного управления, учета и распоряжения муниципальным имуществом и земельными ресурсами

муниципального образования "Город Орск" (2.2.2.Положения) и организация эффективного контроля использования муниципального имущества и оплаты такого использования (2.2.4. Положения)

КУИ г. Орска также осуществляет управление и распоряжение имуществом, входящим в муниципальную казну города Орска, в пределах своих полномочий (п.3.1.4 Положения), осуществляет контроль за движимым и недвижимым имуществом (в том числе жилищным фондом), находящимся в муниципальной собственности, в соответствии с действующим законодательством и в пределах предоставленных ему полномочий (п.3.1.29 Положения).

В соответствии с п. 5.2.1.1 Положения комитет имеет право совершать действия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Оренбургской области, муниципальными правовыми актами, непосредственно связанными с исполнением предоставленных ему полномочий, в том числе имеет право: заключать сделки и договоры, выступать стороной по заключаемым сделкам и договорам и т.д.

Согласно п. 5.2.1.13 КУИ г. Орска согласовывает передачу с баланса на баланс объектов муниципальной собственности г. Орска. В соответствии с п.5.4.1.7 КУИ г. Оренбурга осуществляет контроль за выполнением покупателями, арендаторами, пользователями муниципального имущества условий заключенных с ними договоров, а в случае нарушения таких договоров принимать меры по их расторжению в порядке, установленном действующим законодательством.

В соответствии со ст. 298 ГК РФ автономное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за ним собственником или приобретенными автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. Остальным имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления, автономное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом.

Договоры аренды № 342 от 26.01.2011г., № 342 от 12.03.2012г. были согласованы КУИ г. Орска, что подтверждается подписью председателя КУИ г. Орска Ширмановой А.Н.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения дела также установлено, что первоначально в адрес КУИ г. Орска от предпринимателя Рудакова Алексея Геннадьевича заявление поступило 17.01.2008г. о предоставлении в аренду здания гаража, полезной площадью 59,8 кв.м., расположенного по адресу г. Орск, ул.Юлина, д. 12 и закрепленного на праве оперативного управления за МОУ «СОШ № 23» под размещение гаража.

По результатам рассмотрения заявления заключен договор аренды вышеуказанного нежилого недвижимого муниципального имущества № 342 от 24.01.2008 г. сроком действия с 01.01.2008 г. по 29.12.2008 г.

25.12.2008г. был заключен новый договор аренды № 342 сроком действия с 01.01.2009г. по 29.12.2009 г.

04.08.2010г. между МОАУ «СОШ № 23 г. Орска» было заключено дополнительное

соглашение к договору аренды недвижимого имущества № 342 от 25.12.2008г. в части изменения стороны арендодателя, правоотношения которого распространяются на период с 01.01.2010 г. Согласно п. 3 данного соглашения размер арендной платы с 01.01.2010г. составляет 1617,93 рублей.

Таким образом помещение, расположенное по адресу: г. Орск, ул.Юлина, д. 12 и закрепленного на праве оперативного управления за МОУ «СОШ № 23» ИП Рудаков А.Г. занимает на праве аренды с 24.01.2008г.

В ходе заседания Комиссией было установлено, что в договоре № 01 была допущена опечатка в п. 1.11 срок действия договора следует читать с 01.01.2010г. по 30.11.2010г., а не с 01.12.2010г. по 30.11.2010г.

Арендная плата в договорах аренды не изменялась, в договорах № 342 от 24.01.2008 г., № 342 от 25.12.2008г. составляла 1617,93 руб. без учета НДС, в договоре аренды № 01 от 19.01.2010г. арендная плата составила 1909,16 руб., с учетом НДС.

ИП Рудаков является субъектом малого и среднего предпринимательства в понимании федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Согласно ч.4 ст. 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» до 1 июля 2015 г. разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в ч. 1 ст. 17.1 Закона "О защите конкуренции" заключенных до 1 июля 2008 г. с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при отсутствии на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение таких договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015г.

В связи с тем, что договоры аренды № 342 от 26.01.2011г., № 342 от 12.03.2012г. заключены в соответствии с нормами антимонопольного законодательства, признаки нарушения ч.1 ст. 15, ч.1,3 ст. 19 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» в действиях Комитета по управлению имуществом г. Орска не нашли своего подтверждения.

Согласно ч.2 ст.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» «целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков».

В соответствии со ст.22 названного Закона на антимонопольный орган возложены функции: обеспечение государственного контроля за соблюдением

антимонопольного законодательства органами государственной власти и местного самоуправления, иными хозяйствующими субъектами и физическими лицами; предупреждение и выявление нарушений антимонопольного законодательства; принятие мер по их прекращению, а также по привлечению к ответственности за допущенные нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.23, ч.1 ст.39, ч.1-4 ст.41, п.2 ч.1 ст.48, ч.1 ст.49 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Дело № 06-05-59/2012 прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.

Невыполнение в установленный срок законного решения и предписания антимонопольного органа влечет ответственность, установленную ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

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