

Управление имущества администрации
г.Норильска

Ленинский пр-т, 23-А, г. Норильск,
Красноярский край, 663300

ИП Мирошнику Д.А.

ул.Севастопольская, 8/3 -113,
г.Норильск, Красноярский край, 663305

ООО «Солнечный»

пр-д Солнечный, 6 «А», г.Норильск,
Красноярский край, 663300

РЕШЕНИЕ

№ 103-15-11 от 21 июня 2011 года
Красноярск

г.

Резолютивная часть решения оглашена на заседании Комиссии 7 июня 2011 года.
В полном объеме решение изготовлено 21 июня 2011 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.Л., заместитель руководителя управления, члены Комиссии – Фомушкина Ю.В., начальник отдела контроля органов власти; Капсудин Е.В., старший государственный инспектор отдела естественных монополий рассмотрела дело №103-15-11, возбужденное в отношении Управления имущества администрации г.Норильска (Ленинский пр-т, 23 «А», г.Норильск, Красноярский край, 663300) (далее -Управление имущества, Ответчик) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») в рамках рассмотрения заявления (исх. б/н от 09.03.2011, вх. №3843 от 15.03.2011) индивидуального предпринимателя Мирошника Дмитрия Александровича (ул.Севастопольская, 8/3 -113, г.Норильск,

Красноярский край, 663305) (далее – ИП Мирошник, Заявитель)

в отсутствии представителей Заявителя, Ответчика и заинтересованного лица - общества с ограниченной ответственностью «Солнечный» (пр-д Солнечный, 6 «А», г.Норильск, Красноярский край, 663300) (далее- ООО «Солнечный»), уведомленных надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела №103-15-11,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России поступило заявление ИП Мирошника с жалобой на действия Управления имущества, выразившиеся в заключение договора аренды № 4386-А от 13.08.2008 с ООО «Солнечный» на объект недвижимого имущества муниципальной собственности, расположенный по адресу: г.Норильск, район Центральный, пр. Ленинский, 48-207, общей площадью 620,4 кв.м., для осуществления торговли промышленными товарами без проведения конкурса или аукциона и без предварительного согласования с антимонопольным органом.

Из заявления и приложенных к нему документов следует, что между ООО «Солнечный» и Управлением имущества заключен договора аренды № 4386-А от 13.08.2008 объекта недвижимого имущества муниципальной собственности (далее- Договор №4386-А). Срок действия Договора №4386-А установлен с 1 августа 2008 года по 1 августа 2018 года.

По Договору №4386-А Управление имущества передало в аренду ООО «Солнечный» нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Норильск, район Центральный, пр. Ленинский, 48 -207, общей площадью 620 кв. м. для осуществления торговли промышленными товарами без проведения конкурсов или аукционов и без предварительного согласования с антимонопольным органом.

Учитывая наличие в вышеназванных действиях Управления имущества признаков нарушения ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», приказом Красноярского УФАС России №190 от 05.04.2011, в отношении Управления имущества возбуждено настоящее дело.

Определением от 05.04.2011 о назначении дела №103-15-11 о нарушении антимонопольного законодательства к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика привлечено Управление имущества, в качестве заявителя ИП Мирошник, а в качестве заинтересованного лица ООО «Солнечный».

Отсутствие в своих действиях признаков нарушения ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» Управление имущества обосновывает следующим:

- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Норильск, район Центральный, пр. Ленинский, 48 -207, общей площадью 620 кв. м. было передано Управлением имущества на срок до 20 мая 2009 года обществу с ограниченной ответственностью «Ярославна» (далее- ООО «Ярославна»). 26 марта 2008 года, на основании заявления ООО «Ярославна», Управлением имущества согласован заключенный, между ООО «Солнечный» и ООО «Ярославна» договор перенайма от 12.03.2008, предусматривающий переход прав и обязанностей ООО «Ярославна» к

ООО «Солнечный».Согласование Управлением имущества передачи ООО «Ярославна» прав и обязанностей по договору ООО «Солнечный» осуществлялось на основании ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее- ГК РФ), Положения о передаче в аренду недвижимого имущества, находящего в собственности единого муниципального образования «город Норильск», утвержденного решением Городского совета единого муниципального образования «город Норильск» от 28.06.2000 №512;

- проведение публичных процедур при передаче иным лицам прав владения и (или) пользования в отношении недвижимого имущества муниципальной собственности, действующим, на момент заключения договора перенайма от 12.03.2008, законодательством не предусматривалось;

- ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», регулирующая особенности порядка заключения договоров предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного и муниципального имущества и предусматривающая необходимость проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, введена в действие 02.07.2008 и не может быть применена к договору перенайма от 12.03.2008, заключенному до введения данной нормы в действие;

- заключение договора аренды от 13.08.2008 №4386-А между Управлением имущества и ООО «Солнечный» было осуществлено на основании Положения о порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Норильск, утвержденного решением Норильского городского Совета депутатов от 13.05.2008 №11-251.

Согласно пояснений ООО «Солнечный» (б/н от 22.04.2011, вх.№7331 от 28.04.2011) договор аренды №4386-А от 13.08.2008 заключен Управлением имущества в полном соответствии с требованиями действующего законодательства, в порядке, установленном п.1 ст. 621 ГК РФ, прошел государственную регистрацию в Норильском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю (регистрационный номер <...> -24-38/017/2008-575). Договор перенайма от 12.03.2008 в свое время заключался между ООО «Солнечный» и ООО «Ярославна» в полном соответствии с действующим законодательством, в порядке, установленном п.2 ст. 615 ГК РФ, а именно подписан с согласия собственника и 01.04.2008 прошел государственную регистрацию в Норильском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю (регистрационный номер <...> -24-38/007/2008-441). В соответствии с п. 4 ст. 53 ФЗ «О защите конкуренции» до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в ч.1 и 3 ст. 17.1 названного закона и заключенных до 01.07.2008 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 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации». Необходимость проведения конкурса либо аукциона, в порядке ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», в рассматриваемом случае для заключения договора аренды №4386-А от 13.08.2008 отсутствовала, поскольку у ООО «Солнечный» в силу ст. 621 ГК РФ было преимущество на заключение договора аренды. Кроме того, законность

заключения договора аренды №4386-А от 13.08.2008, в том числе его соответствие требованиям антимонопольного законодательства, была проверена Арбитражным судом Красноярского края, а также Третьим арбитражным апелляционным судом Красноярского края и Федеральным арбитражным судом Восточно-Сибирского округа, в рамках рассмотрения дел: №А33-8717/2008, №А33-1991/2009.

При рассмотрении дела №103-15-11 Комиссией установлены следующие, имеющие значение для рассмотрения дела, обстоятельства.

Постановлением Администрации города Норильска Красноярского края от 25.05.2004 №911, в соответствии с решением комиссии по рассмотрению заявок о предоставлении объектов муниципальной собственности в аренду по целевому назначению (далее- Постановление №911), Управлению собственности и жилищного фонда Администрации города Норильска поручено заключить с ООО «Ярославна» договор аренды нежилого помещения общей площадью 645,3 кв.м, используемого для размещения магазина промышленных товаров, расположенного по адресу: г.Норильск, Ленинский проспект, 48, 1, сроком на пять лет. ООО «Ярославна» обеспечить государственную регистрацию договора аренды нежилого помещения в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

21 июня 2004 года, во исполнение Постановления №911, между Управлением имущества и ООО «Ярославна» заключен договор аренды недвижимого имущества муниципальной собственности №2008-А (далее- Договор №2008-А), в соответствии с которым на основании Постановления Главы города Норильска №911 от 25.05.2004 Управлением имущества предоставляет ООО «Ярославна» по акту приема - передачи во временное владение и пользование за плату, для размещения магазина промышленных товаров, объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Норильск, пр. Ленинский, 48, пом. 1, общей площадью 645,3 кв.м. Срок действия установлен сторонами с 25.05.2004 до 20.05.2009.

По акту приема-передачи от 25.05.2004 Управление собственности и жилищного фонда Администрации города Норильска передало, а ООО «Ярославна» приняло недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.Норильск, пр.Ленинский, 48, пом. 1, общей площадью 645,3 кв.м.

14 июня 2007 года в связи с необходимостью государственной регистрации долгосрочного договора аренды нежилого помещения общей площадью 645,3 кв.м., расположенного по адресу: г.Норильск, район Центральный, пр.Ленинский, 48, пом. 1 и приведения номера и площади нежилого помещения в соответствии с выпиской №04:429/2007-1626 из единого государственного реестра объектов капитального строительства от 06.04.2007, выданной Федеральным государственным унитарным предприятием «Ростехинвентаризация» Администрацией города Норильска Красноярского края вынесено постановление №1262 «О внесении изменений в постановление Главы города Норильска №911 от 25.05.2004», в соответствии с которым в пункт 1 постановления Главы города Норильска №911 от 25.05.2004 «О заключение договора аренды на длительный срок» внесены изменения, в частности: «оформить с ООО «Ярославна» сделку на аренду нежилого помещения площадью 620,4 кв.м., используемого для размещения магазина промышленных товаров, расположенного по адресу:

г.Норильск, Центральный, пр. Ленинский, 48, пом. №207, роком на пять лет». Управлению имущества поручено подготовить соглашение о внесении изменений в Договор №2008-А; направить копию постановления в адрес ООО «Ярославна»; ООО «Ярославна» обеспечить государственную регистрацию Договора №2008-А и изменений к нему в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в течение пяти месяцев с момента вступления в силу постановления.

26 июля 2007 года Управлением имущества и ООО «Ярославна» в связи со сменой номера помещения и внесением изменений в части уменьшения размера арендуемой площади на 24.9 (постановление Главы города Норильска №1262 от 14.06.2007 «О внесении изменений в постановление Главы города Норильска №911 от 25.05.2004) подписано соглашение о внесении изменений в Договор №2008-А, в частности п.1.1 были внесены следующие изменения: «Объект расположен по адресу город Норильск, район Центральный, пр.Ленинский, 48, пом. 207.Общая площадь объекта составляет: 620,4 кв.м.»

12 марта 2008 года, между ООО «Ярославна» и ООО «Солнечный», с согласия Управления имущества, заключен договор перенайма недвижимого имущества муниципальной собственности, предметом которого является передача ООО «Солнечный» в полном объеме всех прав и обязанностей по Договору №2008-А (далее- Договор перенайма).

26 марта 2008 года в связи с рассмотрением заявления ООО «Ярославна» о согласовании договора перенайма, руководствуясь положением «О порядке сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Норильск», утвержденным решением Городского Совета муниципального образования город Норильск №512 от 28.06.2000 распоряжением Управления имущества №206 согласован ООО «Ярославна» договор перенайма, предметом которого является передача всех прав и обязанностей по Договору №2008-А.

По акту приема - передачи б/н б/д ООО «Ярославна» передало, а ООО «Солнечный» приняло во временное владение и пользование недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.Норильск, район Центральный, проспект Ленинский, 48, пом. 207, общей площадью 620, 4 кв.м.

8 августа 2008 года, в соответствии с решением комиссии по рассмотрению заявок о предоставлении объектов муниципальной собственности в аренду по целевому назначению (протокол №10 от 09.07.2008), руководствуясь Уставом муниципального образования город Норильск, Положением «О порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования город Норильск», утвержденным решением Норильского городского Совета депутатов от 13.05.2002 №11-251, Администрацией города Норильска вынесено распоряжение №1096 о расторжении Договора №2008-А, ранее заключенного с ООО «Солнечный» и о заключении с ООО «Солнечный» договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Норильск, район Центральный, пр. Ленинский, 48, пом. 207, общей площадью 620, 4 кв.м., для осуществления торговли промышленными товарами, сроком на десять лет с 01.08.2008.

Во исполнение Распоряжения №1096 13 августа 2008 года, между

Управлением имущества и ООО «Солнечный» заключено соглашение о расторжении договора аренды недвижимого имущества муниципальной собственности №2008-А от 21.06.2004 с 1 августа 2008 года.

13 августа 2008 года, между Управлением имущества и ООО «Солнечный» на основании распоряжения Главы Администрации города Норильска №1096 от 08.08.2008 заключен Договор №4386-А .

По Договору №4386-А Управление имущества передало в аренду ООО «Солнечный» объект недвижимого имущества общей площадью 620,4 кв.м., расположенный по адресу: г.Норильск, район Центральный, пр.Ленинский, 48, 207, для осуществления торговли промышленными товарами, без проведения конкурсов или аукционов и без предварительного согласования с антимонопольным органом. Срок действия Договора №4286-А установлен сторонами с 01.08.2008 по 01.08.2018.

Пунктом 2.2.7 Договора №4386-А предусмотрено, что ООО «Солнечный» не может без письменного согласия Управления имущества сдавать объект или его часть в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по Договору №4386-А другому лицу (перенаем), предоставлять объект в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада, в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также по договору простого товарищества.

По акту приема-передачи от 01.08.2008 Управление имущества передало, а ООО «Солнечный» приняло объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Норильск, район Центральный, пр.Ленинский, 48, пом. 207, общей площадью 620, 4 кв.м.

21 августа 2008 Управлением Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю произведена государственная регистрация Договора №4386-А (номер регистрации 24-24-38/017/2008-575).

21 января 2010 года ввиду рассмотрения ООО «Солнечный» о внесении изменений в Договор №4386-А в части уменьшения размера арендной платы в связи с незаконным использованием индивидуальным предпринимателем Сайфетдиновым Р.А. части объекта площадью 270,8 кв.м., на основании акта №2542 проверки фактического использования нежилого помещения муниципальной собственности и руководствуясь п. 4 ст. 614 ГК РФ, Положения «О порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования город Норильск», утвержденным решением Норильского городского Совета депутатов от 13.05.2008 №11-251, распоряжением Управления имущества №150-4 внесены изменения в Договор №4386-А в части уменьшения размера арендной платы в соответствии с фактически используемой площадью, размер которой составляет 349,8 кв.м. с 01.08.2008 до 01.12.2009; поручено отделу аренды имущества подготовить для подписания соглашение о внесении изменений в Договор №4386-А.

25 февраля 2010 года в соответствии с решением комиссии по рассмотрению вопросов, связанных с арендой объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Норильск (протокол №1 от

27.01.2010), на основании Положения «О порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования город Норильск», утвержденным решением Норильского городского Совета депутатов от 13.05.2008 №11-251, распоряжением Управления имущества №150-60 с 27.01.2010 внесены изменения в Договор №4386-А в части изменения вида целевого назначения объекта на следующий вид: для осуществления торговли промышленными товарами на площади 410,6 кв.м. и размещения аптеки на площади 209,8 кв.м.; отделу аренды имущества поручено подготовить для подписания соглашение о внесении изменений в Договор №4386-А, направить копию распоряжения в адрес ООО «Солнечный».

На основании распоряжения начальника Управления имущества №150-60 от 25.02.2010, в связи с изменением целевого назначения объекта по Договору №4386-А 25 февраля 2010 года, между Управлением имущества и ООО «Солнечный» подписано соглашение о внесении изменений в Договор №4386-А, в частности п.1.1 Договора №4386-А был изложен сторонами в следующей редакции: «Объект по Договору №4386-А предоставляется для использования его по следующему виду целевого назначения: для осуществления торговли промышленными товарами на площади 410,6 кв.м. и размещения аптеки на площади 209,8 кв.м.»

15 марта 2011 года, в связи с изменением вида целевого назначения нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Норильск, район Центральный, пр.Ленинский, 48, пом. 207, общей площадью 620,4 кв.м., являющегося предметом Договора №4386-А и необходимостью приведения условий Договора №4386-А в соответствие с Положением о порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования город Норильск, утвержденным решением Норильского городского Совета депутатов от 13.05.2008 №11-251, на основании распоряжения Администрации города Норильска №634 от 02.03.2011, между Управлением имущества и ООО «Солнечный» подписано соглашение о внесении изменений в Договор №4386-А, в частности 4 абзац пункта 1.1 Договора №4386-А изложен в следующей редакции: «Объект по настоящему Договору предоставляется для использования его по следующему виду целевого назначения: для осуществления банковской деятельности на площади 398 кв.м., торговой деятельности промышленными товарами на площади 12,6 кв.м., размещение аптеки на площади 209,8 кв.м.»

Из информации представленной Управлением имущества следует, что решением Арбитражного суда Красноярского края от 21.01.2009 №А33-12888/2008 индивидуальному предпринимателю Сайфетдинову Ринату Альбертовичу (далее- ИП Сайфетдинов) в удовлетворении искового заявления к Управлению имущества о признании недействительным Договора перенайма отказано. Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 09.04.2009 решение Арбитражного суда Красноярского края от 21.01.2009 оставлено без изменения, а апелляционная жалоба ИП Сайфетдинова без удовлетворения.

Согласно информации представленной ООО «Солнечный», в 2009 году последнее обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с иском о признании договора субаренды недвижимого имущества муниципальной собственности от 11.07.2005 незаключенным и об истребовании из чужого незаконного владения ИП Сайфетдинова занимаемой

части площади общим размером 270,6 кв.м. в нежилом помещении, расположенном по адресу: г.Норильск, Ленинский проспект, 48, пом. 207, приняв решение о выселении ИП Сайфетдинова из данного помещения. Решением Арбитражного суда Красноярского края от 25 августа 2009 года по делу №А33-8717/2008 исковые требования ООО «Солнечный» к ИП Сайфетдинов об истребовании из чужого незаконного владения занимаемую часть площади общим размером 270,6 кв.м. в нежилом помещении, расположенном по адресу: г.Норильск, Ленинский проспект, 48, пом. 207 удовлетворены

В ходе рассмотрения дела №А33-8717/2008 Арбитражным судом Красноярского края был исследован довод ИП Сайфетдинова о недействительности Договора №4386-А, как противоречащего ФЗ «О защите конкуренции», который был признан судом не обоснованным. Не согласившись с решением суда первой инстанции ИП Сайфетдинов обратился в суд апелляционной инстанции, постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 12.11.2009 по делу №А33-8717/2008 решение Арбитражного суда Красноярского края от 25.08.2009 по делу №А33-8717/2008 оставлена без изменения, а апелляционная жалоба ИП Сайфетдинова без удовлетворения.

Кроме того, решением Арбитражного суда Красноярского края от 29.07.2009 по делу №А33-1991/2009 отказано в удовлетворении искового заявления Прокурора Красноярского края к ООО «Солнечный», Управление имущества и ООО «Ярославна» о признании недействительным в силу ничтожности договора перенайма недвижимого имущества муниципальной собственности от 12.03.2008, заключенного ООО «Ярославна» и ООО «Солнечный», о признании недействительным в силу ничтожности Договора №4386-А и применения последствий недействительности ничтожной сделки.

Исследовав материалы дела №103-15-11, Комиссия по рассмотрению дела пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Конституции Российской Федерации местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью.

Статьей 132 Конституции РФ предусмотрено, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, а также решают иные вопросы местного значения.

Согласно ст. 215 ГК РФ имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

Правовой статус и полномочия органов местного самоуправления определены Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее- ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

В соответствии со ст. 51 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления от

имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом. При этом органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Таким образом, органы местного самоуправления осуществляют полномочия по решению вопросов местного значения в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими в Российской Федерации.

Законом, ограничивающим полномочия собственника по распоряжению муниципальным имуществом, является ФЗ «О защите конкуренции».

Частью 1 статьи 3 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что названный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В соответствии со ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» в редакции, действующей на момент заключения Договора №4386-А, 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 таких договоров

Управлением имущества не были проведены торги в соответствии со ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» на право заключения Договора №4386-А, соответственно Управление имущества должно было обратиться в Красноярское УФАС России с заявлением о получении согласия на предоставление муниципальной помощи ООО «Солнечный» в виде передачи муниципального имущества без проведения торгов.

В соответствии с разъяснениями ФАС России № ИА/15924 от 06.09.2007 передача федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями хозяйствующим субъектам государственного или муниципального имущества в аренду без проведения публичных процедур и (или) предоставления льгот по арендной плате (в форме снижения или уменьшения ставок арендной платы) за пользование таким имуществом является предоставлением преимущества отдельным хозяйствующим субъектам, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности по сравнению с другими

хозяйствующими субъектами, что создает или может создать неравные конкурентные (дискриминационные) условия осуществления деятельности хозяйствующими субъектами на одном товарном рынке и имеет и (или) может иметь своим результатом ограничения конкуренции.

Системный анализ приведенных норм права свидетельствует об установленном законодательством о конкуренции запрете органам местного самоуправления передавать муниципальное имущество отдельным хозяйствующим субъектам без осуществления публичных процедур, при соблюдении которых иные потенциальные участники рынка имеют равную возможность реализовать право на получение такого имущества.

Согласно подпункту 20 части 1 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» в редакции, действующей в период заключения Договора № 4386-А, под государственной или муниципальной преференцией понимается предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимуществ, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности путем передачи государственного или муниципального имущества иных объектов гражданских прав либо путём предоставления имущественных льгот.

Частью 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что государственная или муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если государственная или муниципальная преференция предоставляется в соответствии с федеральным законом; в соответствии с законом субъекта Российской Федерации о бюджете на соответствующий финансовый год; в соответствии с нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления о бюджете на соответствующий финансовый год; за счет резервного фонда органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации; за счет резервного фонда органа местного самоуправления.

Согласно разъяснениям Федеральной антимонопольной службы (ФАС России) (исх. № АЦ/226 от 13.01.2009) после вступления в действие ФЗ «О защите конкуренции» любое предоставление государственного или муниципального имущества, в том числе в аренду, без согласия антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции», или без проведения торгов (конкурсов, аукционов) является нарушением антимонопольного законодательства – требований, предусмотренных статьями 15 и 20 ФЗ «О защите конкуренции», и влечет за собой последствия в виде признания недействительными актов органов власти в части предоставления государственной или муниципальной преференции, а также возврата данного имущества.

Таким образом, предоставление органом местного самоуправления преимуществ, которые обеспечивают отдельным хозяйствующим субъектам по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке путем предоставления муниципального имущества в аренду является в соответствии с

пунктом 20 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» муниципальной преференцией.

Действия Управления имущества при передаче имущества во владение и пользование ООО «Солнечный» путём заключения Договора №4386-А не были согласованы с антимонопольным органом.

В силу части 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом, экономической деятельности.

После вступления в действие ФЗ «О защите конкуренции» любое предоставление государственного или муниципального имущества, в том числе в аренду, без согласия антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции», или без проведения торгов (конкурсов, аукционов) является нарушением порядка предоставления государственной и муниципальной преференции, предусмотренного статьей 20 ФЗ «О защите конкуренции», и влечет за собой последствия в виде признания недействительными актов органов власти в части предоставления государственной или муниципальной помощи, а также возврата данного имущества.

В соответствии с частью 4 статьи 19 ФЗ «О защите конкуренции» не является государственной или муниципальной преференцией предоставление имущества и (или) иных объектов гражданских прав по результатам торгов, проводимых в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также по результатам иных процедур, предусмотренных законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Следовательно, требование о проведении конкурсов или аукционов, или получении предварительного согласия антимонопольного органа при предоставлении муниципальной преференции, установленное ФЗ «О защите конкуренции», в полной мере распространяется и на органы местного самоуправления – Управление имущества, участвующие в охраняемых данным Законом правоотношениях, в том числе, при решении вопросов местного значения.

Таким образом, законодательством о конкуренции установлен запрет органам местного самоуправления передавать муниципальное имущество отдельным хозяйствующим субъектам без проведения торгов либо без осуществления иных публичных процедур, при соблюдении которых иные потенциальные участники рынка имеют равную возможность реализовать право на получение такого имущества.

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

В силу части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с вышеизложенным, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях Управления имущества, связанных с передачей в пользование муниципального имущества, расположенного по адресу: пр. Ленинский, 48-207, район Центральный, г.Норильск, 663300, общей площадью 620,4 кв.м, по Договору № 4386-А ООО «Солнечный» без проведения конкурса или аукциона и без предварительного согласования с антимонопольным органом нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссией отклоняется, ввиду несостоятельности, довод ООО «Солнечный» о том, что Договор №4386-А был заключен, в замен ранее действующего Договора №2008-А и являлся его продолжением, поскольку при рассмотрении дела установлено, что 13 августа 2008 года, во исполнение Распоряжения №1096 Договор №2008-А был, расторгнут сторонами, в подтверждение чего последними было подписано соглашение о расторжение Договора №2008-А.

Довод ООО «Солнечный» о том, что в соответствии с п. 4 ст. 53 ФЗ «О защите конкуренции», которым до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в ч. 1 и 3 ст. 17.1 названного закона и заключенных до 01.07.2008 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 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Управление имущество имело правовую возможность заключить Договор №4386-А без проведения конкурса или аукциона и без предварительного согласования с антимонопольным органом не принимается Комиссией, поскольку ч. 4 ст. 53 ФЗ «О защите конкуренции» была введена [Федеральным законом от 08.11.2008 N 195-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции»](#) после заключения Договора №4386-А, что в силу ст. 4 ГК РФ исключает возможность распространить требования ч. 4 ст. 53 ФЗ «О защите конкуренции» на отношения, возникшие после подписания Договора №4386-А.

Вместе с тем, в соответствии с пунктами 5 части 1 статьи 48 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае наличия вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.

Как установлено выше при вынесении решения от 25.08.2009 по делу №А33-8717/2008 Арбитражным судом Красноярского края был исследован довод ИП Сайфетдинова о недействительности Договора №4386-А, как противоречащего ФЗ «О защите конкуренции», который был признан судом не обоснованным. Законность решения Арбитражного суда Красноярского края от 25 августа 2009 года по делу №А33-8717/2008 была проверена Третьим арбитражным апелляционным судом, ввиду чего у Комиссии отсутствуют правовые основания для выдаче Управлению имущества предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, в части совершения действий, направленных на возврат муниципального имущества, переданного ООО «Солнечный» по Договору №4386-А в казну города Норильск.

Между тем, согласно статье 168 ГК РФ сделка, не соответствующая

требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

В соответствии с пунктом 1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом. (п. 2 ст. 167 ГК РФ).

Таким образом, учитывая, что Договор №4386-А, заключен с нарушением требований ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия делает вывод о ничтожности Договора №4386-А в силу ст.167-168 ГК РФ.

Ввиду того, что Договор №4386-А заключен с нарушением требований ФЗ «О защите конкуренции» и не прекратил свое действие Комиссия приходит к выводу о необходимости обращения в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением о расторжении Договора №4386-А.

На основании вышеизложенного, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Управление имущества нарушившим часть 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», в части совершения действий, связанных с передачей в пользование муниципального имущества, расположенного по адресу: пр. Ленинский, 48-207, район Центральный, г.Норильск, 663300, общей площадью 620,4 кв.м, по Договору № 4386-А от 13.08.2008 ООО «Солнечный» без проведения конкурса или аукциона и без предварительного согласования с антимонопольным органом.
2. Прекратить производство по делу №103-15-11 в связи с вступлением в законную силу решения Арбитражного суда Красноярского края по делу №33-8717/2008.
3. Обратиться в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением о расторжении Договора №4386-А

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев с момента вынесения решения.

Председатель Комиссии

Е.А. Лужбин

Члены Комиссии

Ю.В. Фомушкина

Е.В. Капсудин

- [303.doc](#)