

Комитет по управлению  
муниципальным имуществом  
администрации г. Ачинска  
  
662150, Красноярский край,  
г. Ачинск, ул. Свердлова, 17

РЕШЕНИЕ

от 3 ноября 2010 г. Красноярск  
по делу № 430-17.1-10

Резолютивная часть решения оглашена 20 октября 2010 года.

В полном объеме решение изготовлено 3 ноября 2010 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель комиссии – Лужбин Е.Л., заместитель руководителя управления, члены комиссии – Деревягина О.Е., начальник контрольного отдела, Корнилова Т.С., специалист-эксперт правового отдела, рассмотрев дело № 430-17.1-10, возбужденное в отношении Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска (далее - КУМИ администрации г. Ачинска) (662150, Красноярский край, Ачинский район, г. Ачинск, ул. Свердлова, 17) по признакам нарушения части 1 статьи 15 и статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

В отсутствии представителя КУМИ администрации г. Ачинска (в материалах дела имеется информация о надлежащем его уведомлении),

УСТАНОВИЛА:

Красноярским УФАС России на основании приказа № 283 от 3.06.2010 года «О проведении внеплановой выездной проверки» была проведена внеплановая выездная проверка в отношении администрации города Ачинска и ее структурного подразделения – КУМИ администрации города Ачинска.

В ходе проведения проверки, при изучении актов КУМИ администрации города Ачинска на предмет соответствия антимонопольному законодательству, был выявлен договор аренды № 1169/09 от 31.12.2008 года, заключенный КУМИ администрации города Ачинска с ООО «Жилищно-коммунальный сервис» без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом.

Из анализа договора аренды № 1169/09 от 31.12.2008 года следует, что КУМИ администрации города Ачинска передал в аренду недвижимое имущество, а именно: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Ачинск, ул. Назарова, 28А, пом. 4, общей площадью 23,3 кв.м., с целью осуществления предпринимательской деятельности, а ООО «Жилищно-коммунальный сервис» его приняло во временное владение и пользование (в аренду). Указанное нежилое помещение было передано хозяйствующему субъекту по акту приема-передачи от 31.12.2008 года.

Согласно пункту 11.1 договора срок его действия установлен с 01.01.2009 по 30.11.2009 года. Дополнительным соглашением от 27.11.2009 к договору аренды № 1169/09 от 31.12.2008 срок действия договора был установлен с 01.12.2009 по 31.10.2010.

По данному факту на основании приказа от 23.09.2010 года № 680 Красноярским УФАС России возбуждено дело № 430-17.1-10 в отношении КУМИ администрации г.Ачинска по признакам нарушения части 1 статьи 15 и статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

В обоснование действий по заключению договора аренды без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом КУМИ г. Ачинска ссылаются на нормы пункта 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции» (в ред. от 08.11.2008), в соответствии с которым до 1 июля 2010 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства. Кроме этого, КУМИ г. Ачинска приводит требования Федерального закона № 108-ФЗ от 30.06.2008 «О внесении изменений в федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты РФ», на основании которых обязанность проведения торгов возникла с момента принятия статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», вступившей в силу с момента опубликования с 02.07.2008.

Комиссия отклоняет доводы КУМИ г. Ачинска в связи со следующим.

В соответствии со ст. 17.1 ФЗ «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.

Статьей 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрен особый порядок заключения договоров передачи имущества в отношении государственного и муниципального имущества, а именно, по результатам торгов.

Согласно ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Договор признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства. Соответственно, заключенный КУМИ администрации г.Ачинска договор аренды, являлся действующим до определенного в нем срока. Соответственно, с момента заключения дополнительного соглашения, возник новый срок исполнения обязательства.

В соответствии с п. 31, 32 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» РФ заключение договора аренды на новый срок по существу является заключением нового договора. Поэтому стороны не связаны условиями ранее действовавшего договора аренды.

В результате заключения дополнительного соглашения к действующему договору аренды, предусматривающего новый срок исполнения обязательства, между сторонами возникло новое обязательство, соответственно оно является новым договором аренды.

Таким образом, дополнительное соглашение от 27.11.2009 к договору аренды № 1169/09 от 31.12.2008, которым срок действия договора был установлен с 01.12.2009 по 31.10.2010 должно было быть заключено в соответствии с ФЗ «О защите конкуренции».

КУМИ администрации г. Ачинска не были проведены торги в соответствии со ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» на право заключения указанного дополнительного соглашения к договору аренды, и, соответственно, КУМИ администрации г. Ачинска должен был обратиться в Красноярское УФАС России с заявлением о предоставлении муниципальной помощи.

В соответствии с подпунктом 20 части 1 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 в редакции, действующей в период заключения договора аренды № 1169/09 от 31.12.2008 муниципального имущества 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 преимуществ, которое обеспечивает отдельным хозяйствующим субъектам по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке, путем передачи имущества и (или) иных объектов гражданских прав, прав доступа к информации в приоритетном порядке.

Согласно части 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции» государственная или муниципальная помощь предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если государственная или муниципальная помощь 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.

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 помощью. Согласно пункту 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции» муниципальная помощь предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

Действия КУМИ администрации г. Ачинска при передаче имущества во владение и пользование ООО «Жилищно-коммунальный сервис» путём заключения договора и дополнительного соглашения ему не были согласованы с антимонопольным органом и торги также не проводились.

Изучив материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

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

Согласно статье 1 ФЗ «О защите конкуренции» целью указанного закона является, в том числе защита конкуренции путём предупреждения и пресечения ограничения, устранения конкуренции.

Частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 в редакции, действующей в период заключения договора аренды № 1169/09 от 31.12.2008 и дополнительного соглашения от 27.11.2009 к договору аренды № 1169/09 от 31.12.2008, определено, что федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъектов Российской Федерации, органом местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органом 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.

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

В соответствии со ст. 51 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-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.

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

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 помощи (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.

При этом изменениями, внесенными Федеральным законом от 08.11.2008 № 195-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» (далее – Закон № 195-ФЗ) и вступившими в силу 11.11.2008, установлено, что заключение на новый срок договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства, осуществляется без проведения торгов, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Закона № 209-ФЗ, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых. При этом заключение указанных договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2010 года.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действия закона распространяются к отношениям, возникшим до введения в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Законом № 195-ФЗ не предусмотрено его применение к отношениям, возникшим до его введения в действие.

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

В соответствии с частью 4 статьи 19 ФЗ «О защите конкуренции» не является государственной или муниципальной помощью (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 торгов или получении предварительного согласия антимонопольного органа при предоставлении муниципальной помощи, установленное Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в полной мере распространяется и на органы местного самоуправления – КУМИ администрации г. Ачинск, 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 помощи приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. При этом установление факта нарушения конкуренции либо признаков конкретных запрещенных действий органа местного самоуправления, исходя из содержания части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», не требуется.

Федеральным законом от 17.07.2009 № 164-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вступившим в силу с 23.08.2009, в Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ внесены изменения: пункт 20 статьи 4 и статья 20 изложены в новой редакции: термин «государственная или муниципальная помощь» изменен на термин «государственная или муниципальная преференция», изменен перечень целей, на которые могут быть предоставлены государственные или муниципальные преференции.

При этом обязанность согласования муниципальной помощи и муниципальной преференции отражены как в редакции, действующей на момент заключения договора аренды № 1169/09 от 31.12.2008 года и дополнительного соглашения к нему, так и на момент вынесения антимонопольным органом решения.

С учетом изложенного, передача муниципального имущества посредством заключения договора аренды № 1169/09 от 31.12.2008 года с ООО «Жилищно-коммунальный сервис», и дополнительного соглашения от 27.11.2009 к договору аренды № 1169/09 от 31.12.2008 в соответствии с которыми хозяйствующему было передано помещение, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Назарова, 28А, пом. 4, общей площадью 23,3 кв.м. без проведения торгов и без предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, является нарушением требований части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

На момент их заключения действовал ФЗ «О защите конкуренции», которым установлено, что заключение договоров безвозмездного пользования муниципальным имуществом должно осуществляться по согласованию с антимонопольным органом в порядке предоставления муниципальной помощи (глава 5 ФЗ «О защите конкуренции») или по результатам проведения торгов (статья 17.1 ФЗ «О защите конкуренции»). В момент заключения договора № 1169/09 от 31.12.2008 и дополнительного соглашения от 27.11.2009 к договору аренды № 1169/09 от 31.12.2008, действовали нормы статьи 17.1 и 20. Соответственно КУМИ администрации г. Ачинска должно было провести торги на право заключения договора аренды № 1169/09 от 31.12.2008 и дополнительного соглашения от 27.11.2009 к договору аренды № 1169/09 от 31.12.2008. В случае непроведения торгов обратиться с заявлением о предоставлении муниципальной помощи. КУМИ администрации г. Ачинска не были проведены торги на право заключения указанного договора аренды, также не обращался за согласием антимонопольного органа на предоставление муниципальной помощи (преференции) определенному хозяйствующему субъекту.

На основании изложенного, Комиссия Красноярского УФАС России пришла к выводу о том, что в действиях КУМИ администрации г. Ачинска, имеет место быть нарушение части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», требований части 1 статьи 15 и части 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в совершении действий, связанных с предоставлением необоснованных льгот (преференций) отдельному хозяйствующему субъекту при предоставлении во владение и пользование муниципального имущества в нарушение установленного законом (ст. 20 ФЗ «О защите конкуренции») порядка, что имеет (может иметь) своим результатом ограничение конкуренции между хозяйствующими субъектами за получение права пользования муниципальным имуществом., а именно в предоставлении муниципального имущества ООО «Жилищно-коммунальный сервис» без проведения торгов и без согласия антимонопольного органа при заключении договора аренды муниципального имущества для осуществления предпринимательской деятельности, и дополнительного соглашения, заключенных КУМИ администрации г. Ачинска с ООО «Жилищно-коммунальный сервис».

С учётом того, что в настоящее время КУМИ администрации г. Ачинска не предпринимал действия по возврату муниципального имущества переданного по договору № 1169/09 от 31.12.2008 года с ООО «Жилищно-коммунальный сервис», и дополнительного соглашения к нему, в связи с чем, Комиссия считает необходимым выдать КУМИ администрации г. Ачинска предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска нарушившим часть 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в части предоставления ООО «Жилищно-коммунальный сервис» муниципальной помощи в виде передачи муниципального имущества по договору аренды и дополнительному соглашению к нему, без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов.

2. Выдать Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, согласно которому КУМИ администрации г.Ачинска надлежит совершить действия, направленные на возврат муниципального имущества, переданного ООО «Жилищно-коммунальный сервис» по договору аренды № 1169/09 от 31.12.2008 и дополнительному соглашению от 27.11.2009 к договору аренды № 1169/09 от 31.12.2008 в казну г. Ачинска.

Председатель Комиссии

Е.Л. Лужбин

Члены Комиссии

О.Е. Деревягина

Т.С. Корнилова

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

Комитет по управлению  
муниципальным имуществом  
администрации г. Ачинска

662150, Красноярский край,  
г. Ачинск, ул. Свердлова, 17

«3» ноября 2010

г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.А., заместитель руководителя управления, члены комиссии: Деревягина О.Е. начальник контрольного отдела, Корнилова Т.С. специалист-эксперт правового отдела; руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») на основании своего решения от 3 ноября 2010 г. по делу № 430-17.1-10 о нарушении Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска (662150, Красноярский край, г. Ачинск, ул. Свердлова, 17) части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. КУМИ администрации г. Ачинска надлежит прекратить нарушение части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении КУМИ администрации г. Ачинска с ООО «Жилищно-коммунальный сервис» договора аренды муниципального нежилого имущества № 1169/09 от 31.12.2008, и дополнительного соглашения от 27.11.2009 к договору аренды № 1169/09 от 31.12.2008, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения процедуры торгов.
2. КУМИ администрации г. Ачинска до 31 декабря 2010 надлежит возвратить муниципального недвижимого имущества, переданное ООО «Жилищно-коммунальный сервис» на основании договора аренды муниципального имущества № 1169/09 от 31.12.2008 и дополнительного соглашения от 27.11.2009 к договору аренды № 1169/09 от 31.12.2008 в казну г.Ачинска.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Е.А. Лужбин

Члены Комиссии

О.Е. Деревягина

Т.С. Корнилова

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

Примечание. 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.

- [182.doc](#)