

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 09 февраля 2011 г.
Новосибирск

г.

Решение в полном объёме изготовлено 11 февраля 2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Ельчанинов А. А. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Рисов А. В. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Лаптева Н. П. – специалист-эксперт отдела товарных и финансовых рынков, член Комиссии,

в присутствии представителя Совета депутатов р. п. Маслянино Новосибирской области – «...» по доверенности «...»

рассмотрела дело № 1 от 20.01.2011 г. по признакам нарушения Советом депутатов р. п. Маслянино Новосибирской области (ул. Ленинградская, д. 46, р.п. Маслянино, 633564) части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции».

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа Новосибирского УФАС России № 430 от 03.11.2010 г. была проведена проверка соблюдения антимонопольного законодательства Советом депутатов р.п. Маслянино Новосибирской области (акт № 05-24 от 24.12.2010 г.).

В ходе проведения проверки были выявлены следующие нарушения.

Решением Совета депутатов р.п. Маслянино от 20.03.2007 г. № 20 утверждено Положение «О порядке предоставления в аренду муниципальных нежилых помещений, зданий и сооружений, относящихся к муниципальной собственности» (далее Положение).

В соответствии с пунктами 2.4, 2.5, 2.6 Положения передача объектов недвижимости в аренду осуществляется следующими способами: передача в аренду лицам, ранее арендовавшим данные объекты недвижимости и надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, которые имеют преимущественное право заключения на новый срок договора аренды объекта недвижимости, арендованного ими, по истечении

срока действия предыдущего договора аренды, передача в аренду по результатам торгов (конкурсов, аукционов), форма торгов и их условия определяются Арендодателем, адресной передачи в аренду по решению Арендодателя, предпочтение (при прочих равных условиях) отдаётся местным

производителям товаров и услуг.

Помещения или части площадью менее 30 кв. м. могут быть предоставлены в аренду без проведения торгов. Объект недвижимости, на который претендуют два или более лица, может быть сдан в аренду только по результатам торгов (конкурсов, аукционов) независимо от цели использования объекта. Арендодатель выставляет на торги право на заключение договора аренды также в тех случаях, когда предполагает, что в торгах могут принять участие два или более претендента на заключение договора аренды. Торги проводятся в соответствии с Положением «О порядке проведения торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению в аренду объектов недвижимости», являющимся приложением к Решению Совета депутатов от 20.03.2010г. № 20.

Часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» определяет, что 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 предоставления указанных прав на такое имущество:

1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

3) государственным и муниципальным учреждениям, государственным корпорациям, государственным компаниям;

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых

форм, включая указанные в пункте 3 настоящей части государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;

7) для размещения объектов почтовой связи;

8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

9) в порядке, установленном главой 5 настоящего Федерального закона;

10) лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года N 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;

11) на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

12) взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

13) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

Указанный в части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» порядок заключения

договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

В порядке, предусмотренном частью 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

- 1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;
- 2) государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;
- 3) государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным учреждениям.

Лицо, которому в соответствии с частями 1 и 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» предоставлены права владения и (или) пользования помещением, зданием, строением или сооружением, может передать такие права в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам с согласия собственника без проведения конкурсов или аукционов. При этом общая площадь передаваемых во владение и (или) в пользование третьим лицам части или частей помещения, здания, строения или сооружения не может превышать десять процентов площади помещения, здания, строения или сооружения, права на которые предоставлены в соответствии с частями 1 и 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» и составлять более чем двадцать квадратных метров.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010г. № 67 утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса». Таким образом, после вступления в силу «Правил проведения конкурсов или аукционов...», утвержденных Приказом № 67 ФАС России от 10.02.2010г., конкурсы, аукционы на право заключения договоров аренды муниципального имущества, иных договоров, предусматривающих переход права пользования муниципальным имуществом должны осуществляться только в

порядке, установленном данными правилами, либо в порядке, установленном Советом депутатов, соответствующем Правилам, утверждённым Приказом ФАС России.

Положение «О порядке проведения торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению в аренду объектов недвижимости, являющееся приложением к Решению Совета депутатов р. п. Маслянино от 20.03.2010г. № 20 содержит ряд нарушений антимонопольного законодательства в части сроков размещения информационного сообщения и порядка проведения конкурсов, аукционов,

Часть 4 статьи 53 Закона «О защите конкуренции» до 1 июля 2015 года допускает заключение на новый срок договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства, 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 (кроме общераспространенных полезных ископаемых), без проведения торгов. При этом заключение указанных договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года. В иных случаях заключение договоров аренды на новый срок возможно только в соответствии с требованиями статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором.

Федеральный закон от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в том числе статья 17.1, предусматривает иной порядок заключения договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества, а именно - по результатам торгов. При этом статья 621 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях и не регулирует порядок предоставления прав на государственное или муниципальное имущество.

Таким образом, положения статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации не являются исключением, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», и, следовательно, не являются основанием для безусловного продления договора на новый срок без торгов. Вместе с тем, преимущественное право арендатора может быть реализовано при проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества. Так, например, при проведении конкурса арендатор, в случае одновременного предложения им и другим участником (участниками) равных лучших условий по конкурсу (т.е. при прочих равных условиях), признается победителем, и с ним заключается договор аренды на основании статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае если кто-либо из участников конкурса предложит условия лучшие, чем арендатор, то договор аренды заключается с лицом, предложившим наилучшие условия, следовательно арендаторы, ранее арендовавшие муниципальное имущество,

вправе реализовать свое преимущественное право на заключение договора аренды, предусмотренное частью 1 статьи 621 ГК РФ, участвуя в аукционе.

Статья 15 Закона «О защите конкуренции» устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Пункты 2.4, 2.5, 2.6 Положения «О порядке предоставления в аренду муниципальных нежилых помещений, зданий и сооружений, относящихся к муниципальной собственности», утверждённого Решением Совета депутатов р.п.

Маслянино от 20.03.2007г. № 20, противоречат требованиям статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», поскольку заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, предусматривающих переход прав на муниципальное имущество в нарушение порядка, установленного статьёй 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», проведение конкурсов аукционов на право заключения договоров предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества в нарушение порядка, утверждённого Приказом ФАС России от 10.02.2010г. № 67, может привести к ограничению доступа хозяйствующих субъектов к муниципальному имуществу и как следствие к ограничению конкуренции.

По существу дела Совет депутатов р. п. Маслянино представил следующее объяснение.

Совет депутатов р. п. Маслянино согласен с нарушениями, выявленными в ходе проведения проверки, о несоответствии Положения «О порядке предоставления в аренду муниципальных нежилых помещений, зданий и сооружений, относящихся к муниципальной собственности» и Положения «О порядке проведения торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению в аренду объектов недвижимости». За период действия Положений случаев ограничения конкуренции в связи с наличием в последней редакции сокращённого перечня исключительных случаев заключения договоров, предусматривающих переход права владения, пользования муниципальным имуществом без проведения конкурсов, аукционов не было. Договоры аренды, договоры безвозмездного пользования муниципальным имуществом заключались в соответствии с действующими на момент заключения договоров нормами федерального законодательства.

На ближайшей сессии Совет депутатов планирует устранить нарушения антимонопольного законодательства путём принятия Положений в новой редакции, соответствующих Федеральному закону от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Приказу ФАС России от 10.02.2010г. № 67.

На заседании Комиссии представитель Совета депутатов Маслянинского района подтвердила информацию, представленную Советом депутатов в объяснении и сообщила, что ближайшая сессия Совета депутатов состоится в начале марта 2011 года. К сессии будут подготовлены проекты Положений устраняющие нарушения, после принятия Положений Советом депутатов Положения будут

направлены в адрес Новосибирского УФАС России.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Положение «О порядке предоставления в аренду муниципальных нежилых помещений, зданий и сооружений, относящихся к муниципальной собственности» и Положение «О порядке проведения торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению в аренду объектов недвижимости» на момент рассмотрения дела являются действующими нормативными правовыми актами, поскольку не отменены Советом депутатов р. п. Маслянино. Положений «О порядке предоставления в аренду муниципальных нежилых помещений, зданий и сооружений, относящихся к муниципальной собственности» и «О порядке проведения торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению в аренду объектов недвижимости», в новой редакции утверждённых Советом депутатов, соответствующих Федеральному закону от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Приказу ФАС России от 10.02.2010г. № 67, Комиссии представлено не было, следовательно, нарушения антимонопольного законодательства не устранены.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, пунктами 1 и 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать Совет депутатов р.п. Маслянино Новосибирской области нарушившим часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», что выразилось в утверждении Решением Совета депутатов от 20.03.2007г. № 20:

Положения «О порядке предоставления в аренду муниципальных нежилых помещений, зданий и сооружений, относящихся к муниципальной собственности», пункты 2.4, 2.5, 2.6 которого предусматривают заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, предусматривающих переход прав на муниципальное имущество в нарушение порядка, установленного статьёй 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции»;

Положения «О порядке проведения торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению в аренду объектов недвижимости», которое предусматривает проведение конкурсов аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, в нарушение порядка, утверждённого Приказом ФАС России от 10.02.2010г. № 67,

2. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи Совету депутатов р. п. Маслянино Новосибирской области предписания об изменении актов, нарушающих антимонопольное законодательство. С целью устранения нарушений антимонопольного законодательства Совету депутатов р. п. Маслянино необходимо привести в соответствие с требованиями части 1 статьи 17.1 ФЗ №

135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», Положение «О порядке предоставления в аренду муниципальных нежилых помещений, зданий и сооружений, относящихся к муниципальной собственности», Положение «О порядке проведения торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению в аренду объектов недвижимости», утвержденных Решением Совета депутатов р.п. Маслянино Новосибирской области от 20.03.2007г. № 20.

3. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий антимонопольного законодательства отсутствуют.

Председатель Комиссии
Ельчанинов

А. А.

Члены Комиссии:

А. В. Рисов

Н. П. Лаптева

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 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 № 6

11 февраля 2011 года

г. Новосибирск

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

Ельчанинов А.А. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Рисов А. В. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Лаптева Н. П. – специалист эксперт отдела товарных и финансовых рынков, член Комиссии,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 11.02.2011 г. по делу № 1 от 20.01.2011 г. о нарушении нарушения Советом депутатов р. п. Маслянино Новосибирской области (ул.

Ленинградская, д. 46, р.п. Маслянино, 633564) части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Совету депутатов р. п. Маслянино Новосибирской области **в срок до 18.03.2011г.** устранить нарушение части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», выразившееся в утверждении Решением Совета депутатов от 20.03.2007г. № 20:

Положения «О порядке предоставления в аренду муниципальных нежилых помещений, зданий и сооружений, относящихся к муниципальной собственности», пункты 2.4, 2.5, 2.6 которого предусматривают заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, предусматривающих переход прав на муниципальное имущество в нарушение порядка, установленного статьёй 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции»;

Положения «О порядке проведения торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению в аренду объектов недвижимости», которое предусматривает проведение конкурсов аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества в нарушение порядка, утверждённого Приказом ФАС России от 10.02.2010г. № 67,

2. Совету депутатов р. п. Маслянино в срок до 18.03.2011г привести в соответствие с требованиями части 1 статьи 17.1 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», Положение «О порядке предоставления в аренду муниципальных нежилых помещений, зданий и сооружений, относящихся к муниципальной собственности», Положение «О порядке проведения торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению в аренду объектов недвижимости».

О выполнении настоящего предписания сообщить в срок до 22.03.2011г. с приложением подтверждающих документов.

Председатель Комиссии

А.А. Ельчанинов

Члены Комиссии:

А. В. Рисов

Н. П. Лаптева

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6. статьи 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.