

РЕШЕНИЕ № 23

Резолютивная часть решения оглашена 05 мая 2011 г. В полном объеме решение изготовлено 18 мая 2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии представителей администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края; Совета депутатов городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района; ООО «Жилищная эксплуатационная организация», рассмотрев дело № 8-01/13, возбужденное в отношении администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края по признакам нарушения статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в отношении администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края и ООО «Жилищная эксплуатационная организация» по признакам нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Управление федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило обращение депутата Совета депутатов городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края о нарушении администрацией города антимонопольного законодательства при предоставлении ООО «Жилищная эксплуатационная организация» муниципального имущества путем заключения договоров аренды от 12.05.2008 №05 (автотранспортные средства - 9 ед.), от 12.05.2008 №06 (нежилые помещения административного корпуса, помещение гаража, контейнеры для сбора мусора), от 12.12.2008 №24 (нежилые помещения административного корпуса, помещение гаража 600 кв.м., столярная мастерская 104 кв.м., оргтехника и офисная мебель, контейнеры для сбора мусора) и №25 (автотранспортные средства – 8 ед.), от 26.07.2010 №12 (нежилые помещения административного корпуса, помещение гаража 475 кв.м., столярная мастерская 104 кв.м., оргтехника и офисная мебель,) и №13 (автотранспортные средства – 6 ед.).

В заседании Комиссии представитель депутата изложенные в обращении требования поддержал в полном объеме. Просит обратиться в арбитражный суд о признании недействительными распоряжений администрации и заключенных договоров о передаче муниципального имущества, выдать предписание о расторжении договоров. Указывает, что заключение договоров с явным перерывом не свидетельствует о продлении арендных отношений. Считает действия администрации по передаче муниципального имущества ООО «ЖЭО» незаконными.

Представитель администрации пояснил, что договоры, заключенные 12.05.2008, соответствуют требованиям антимонопольного законодательства. Произошло перераспределение помещений, поэтому какие-то помещения были исключены из первоначального договора, какие-то, наоборот, включены в перечень передаваемого имущества. ООО «ЖЭО», победившее в конкурсе на право управления многоквартирными домами и пользовавшееся имуществом по

заключенным до 01.07.2008 договорам, имеет преимущественное право на заключение договоров аренды муниципального имущества. Тем не менее 28.04.2011 подписано соглашение №2 о расторжении договора аренды от 26.07.2010.

Представитель ООО «ЖЭО» указала на то, что ООО «ЖЭО» является субъектом малого предпринимательства, договоры заключены с соблюдением действующего законодательства. Обслуживают в основном бюджетные организации, тарифы утверждены с учетом арендной платы за помещения.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, заслушав лиц, участвующих в деле, установила следующее.

Первоначально муниципальное имущество: помещения, расположенные в административном корпусе по ул. Железнодорожная, 11, в г. Бикин, №№4, 5, 6, 7, 8, 14, 16, 17 (18, 19, 20) на 1 этаже, №4 - на 2 этаже, общей площадью 87, 4 кв.м.; помещения гаража общей площадью 600 кв.м.; контейнеры для мусора в количестве 20 штук переданы ООО «ЖЭО» по договору от 12.05.2008 №06.

По договору от 12.05.2008 №05 администрацией ООО «ЖЭО» переданы 2 автомобиля мусоровоза, автомобиль УАЗ-22069, автомобиль «ТОУОТА-ТОУОАСЕ», автомобиль ГАЗ-53, 3 автомобиля ГАЗ-53, автомобиль самосвал.

Указанные договоры заключены на основании распоряжения главы городского поселения «Город Бикин» от 12.05.2008 №1481р «О передаче имущества ООО «ЖЭО».

Срок действия данных договоров определен до момента определения победителя конкурса по отбору управляющей организации для многоквартирных домов. Предполагаемая дата проведения конкурса – 23.09.2008 (соглашения между администрацией и ООО «ЖЭО» от 15.09.2008 №2 и 01 о внесении дополнений в договор аренды от 12.05.2008 №06).

На основании письма ООО «ЖЭО» от 07.06.2008 бн 09.06.2008 заключено соглашение №1 к договору от 12.05.2008 №05 о возврате арендодателю автомобиля ГАЗ-53 Т 825 АВ 27, о чем составлен акт приема-передачи указанного автомобиля от 10.06.2008.

В соответствии с заявлением ООО «ЖЭО» от 18.11.2008 №26 о предоставлении в аренду автомобилей (8 шт.), помещений на 1 и 2 этажах административного корпуса по ул. Железнодорожной, 11, помещения гаража, столярной мастерской, мебели, принято распоряжение главы городского поселения «Город Бикин» от 11.12.2008 №401р «О передаче в аренду имущества ООО «ЖЭО», на основании которого 12.12.2008 заключены договоры №№24 и 25.

По договору №24 в соответствии с указанным распоряжением ООО «ЖЭО» переданы в аренду: помещения административного корпуса по ул. Железнодорожной, 11: №№4-8, 14, 16, 17, (18,19, 20) на 1 этаже, №№4, 16, 17 на 2 этаже, общей площадью 118,82 кв.м.; контейнера мусорные 20 шт., помещения гаража общей площадью 600, 0 кв.м., столярная мастерская общей площадью 104, 0 кв.м., оргтехника (компьютеры в сборе 3 шт., принтеры 3 шт.), мебели (стол письменный 6 шт., стенка мебельная 3 шт., стулья 6 шт., кресло 3 шт., 2 сейфа, стол

приставной 1 шт.). Договор заключен с 01.12.2008 до 30.10.2009.

По договору аренды №25 ООО «ЖЭО» переданы автомашины: 2 автомобиля мусоровоза, автомобиль УАЗ-22069, автомобиль «ТОУОТА-ТОУОАСЕ», 3 автомобиля ГАЗ-53, автомобиль самосвал.

Учитывая, что договор аренды от 12.12.2008 №25 предусматривает передачу ООО «ЖЭО» автомашин, ранее использовавшихся обществом по договору аренды от 12.05.2008 №5, Комиссия признает указанный договор соответствующим антимонопольному законодательству, так как пунктом 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции установлена возможность заключения до 01 июля 2015 года без проведения торгов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1. указанного закона и заключенных до 01 июля 2008 с субъектами малого и среднего предпринимательства. Незначительный перерыв в договорных отношениях в данном случае не лишает сторон права воспользоваться исключением, установленным указанным законоположением.

В соответствии с договором №24 ООО «ЖЭО» передано в аренду муниципальное имущество, ранее использовавшееся им по договору аренды от 12.05.2008 №06.

Вместе с тем, помимо указанного имущества, обществу дополнительно переданы помещения №16, 17 на втором этаже, столярная мастерская площадью 104 кв.м., оргтехника (компьютеры в сборе 3 шт., принтеры 3 шт.), мебель (6 письменных столов, мебельная стенка 3 шт., 6 стульев, 3 кресла, 2 сейфа, стол приставной 1 шт.).

В последующем на основании обращений ООО «ЖЭО» от 22.10.2009 №523, 29.10.2009 №556 между обществом и администрацией заключен ряд соглашений о внесении изменений в договор аренды от 12.12.2008 №24:

- соглашением от 26.10.2009 №2 исключены из состава имущества 6 стульев и 2 кресла, действие данного соглашения начинается с 04.08.2009;

- соглашением от 18.12.2009 №3 ООО «ЖЭО» перечень передаваемого имущества изменен: помещения первого этажа административного корпуса, расположенного по ул. Железнодорожной, 11, общей площадью 161,75 кв.м.: помещение №2 площадью 28,3 кв.м., помещение №3 площадью 10,8 кв.м., помещение №4 площадью 11,6 кв.м., помещение №5 (включающее в себя помещения №№6,7,8) площадью 14,4 кв.м., помещение №13 площадью 3,45 кв.м., помещение №14 площадью 9,7 кв.м., помещение №15 площадью 37,5 кв.м., помещение №16 площадью 15,5 кв.м., помещение №17 (включающее в себя помещения №№18,19,20) площадью 30,5 кв.м.; часть помещений гаража площадью 475 кв.м., также расположенного по ул. Железнодорожной, 11. Остальное имущества передано в составе: компьютер в сборе – 3 шт., принтер – 3 шт., стол письменный – 6 шт., стенка мебельная – 3 шт., кресло – 1 шт., 2 сейфа, стол приставной – 1 шт. Исключены из перечня передаваемого имущества контейнеры для сбора мусора в количестве 20 шт. Соглашение №3 распространяет свое действие на отношения, возникшие между сторонами с 01.12.2009.

Соглашением от 15.10.2009 №1 к договору от 12.12.2008 №24 срок действия договора продлен до 30.06.2010 (в соответствии с письмом ООО «ЖЭО» от 09.10.2009 №498).

Соглашением от 30.06.2010 №04 действие указанного договора продлено на срок до заключения договора аренды по результатам открытого аукциона.

Распоряжением от 15.07.2010 №236р проведение аукциона, утвержденного распоряжением главы городского поселения «Город Бикин» от 04.06.2010 №178р «Об организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (помещения 1 этажа общей площадью 161, 75 кв.м., расположенные по ул. Железнодорожной, 11, часть помещений гаража площадью 475 кв.м., столярная мастерская площадью 104 кв.м., мебель офисная и оргтехника, автомашины по списку), отменено в связи с действием договора управления многоквартирными домами города Бикин от 25.09.2008 №115, заключенного по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, до 25.09.2011.

Вместе с тем распоряжением главы городского поселения «Город Бикин» от 22.07.2010 №245р «О продлении аренды муниципального имущества ООО «ЖЭО» договор аренды вышеперечисленного имущества продлен на срок до 25.09.2011 путем заключения новых договоров аренды №12 и №13 от 26.07.2010.

Действие ранее заключенных договоров было прекращено, что подтвердилось в заседании Комиссии лицами, участвующими в деле.

По договору №12 ООО «ЖЭО» переданы помещения административного корпуса по ул. Железнодорожной, 11, на 1 этаже: №2 площадью 28,3 кв.м., №3 площадью 10,8 кв.м., №4 площадью 11,6 кв.м., №5 (включающее в себя помещения №№6,7,8) площадью 14,4 кв.м., №13 площадью 3,45 кв.м., №14 – 9,7 кв.м., №15 – 37,5 кв.м., №16 – 15,5 кв.м., №17 (включающее в себя помещения №№18,19,20) площадью 30,5 кв.м.; часть помещений гаража площадью 475, 0 кв.м.; столярная мастерская площадью 104, 0 кв.м.; движимое имущество в составе: 3 компьютера в сборе, 3 принтера, 5 письменных столов, кресло 1, 2 сейфа, 1 приставной стол, стенка мебельная 3 шт.

По договору аренды №13 ООО «ЖЭО» переданы: 2 автомобиля мусоровоза, автомобиль «TOYOTA-TOYOCASE», 3 автомобиля ГАЗ-53, автомобиль самосвал.

Учитывая изложенное, Комиссия пришла к выводу, что ООО «ЖЭО» на законных основаниях переданы помещения, расположенные на 1 этаже административного корпуса по ул. Железнодорожной, 11, в г. Бикин, №№4, 5, 6, 7, 8, 14, 16, 17 (18, 19, 20) на 1 этаже, №4 - на 2 этаже, общей площадью 87, 4 кв.м.; помещения гаража общей площадью 600 кв.м.; контейнеры для мусора в количестве 20 штук, что соответствует требованиям пункта 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем передача обществу муниципального имущества, не входящего в состав передаваемого имущества по договору от 12.05.2008 №06, а именно: помещений №№2,3,13,15 первого этажа, №№16,17 второго этажа административного здания, расположенного по ул. Железнодорожной, 11, столярной мастерской площадью 104, 0 кв.м.; 3 компьютеров в сборе, 3 принтеров, 6 письменных столов, 6 стульев, 3 кресел, 2 сейфов, 1 приставного стола, стенки мебельной 3 шт., не основана на действующем законодательстве.

Статья 17.1. Закона о защите конкуренции вступила в силу 02.07.2008. В соответствии с данной статьей заключение любых договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам

проведения торгов, за исключением установленных в частях 1 и 4 указанной статьи случаев.

При указанных обстоятельствах Комиссия приходит к выводу, что предоставление движимого и недвижимого имущества ООО «ЖЭО» после 01.07.2008 по договору от 12.12.2008 №24, согласно соглашению от 18.12.2009 №3, по договору от 26.07.2010 №12, которое не являлось предметом арендных отношений по договору от 12.05.2008 №06, является нарушением установленного порядка заключения договоров в отношении такого имущества.

Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов создает для этого субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества и препятствует доступу к государственному или муниципальному имуществу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении такого имущества.

Как следует из пункта 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции, предоставление отдельным хозяйствующим субъектам преимуществ, обеспечивающего им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, является преференцией.

Порядок предоставления государственной или муниципальной преференции определен в статье 20 поименованного закона, из которой следует, что преференция может быть предоставлена исключительно с предварительного письменного согласия антимонопольного органа. Комиссией установлено, что администрация с заявлением о предоставлении муниципальной преференции ООО «ЖЭО» в Хабаровское УФАС России не обращалась.

Статьей 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов местного самоуправления, в том числе предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение установленного главой 5 указанного закона порядка.

Таким образом, действия администрации по передаче в аренду ООО «ЖЭО» без проведения торгов и без получения предварительного письменного согласия антимонопольного органа муниципального имущества в составе помещений №2, №3, №13, №15 первого этажа, №16 и №17 второго этажа административного здания, расположенного по ул. Железнодорожной, 11, столярной мастерской; 3 компьютеров в сборе, 3 принтеров, 6 письменных столов, 6 стульев, 3 кресел, 2 сейфов, 1 приставного стола, стенки мебельной в количестве 3 шт. (договор от 12.12.2008 №24, соглашение от 18.12.2009 №3 о внесении изменений в договор аренды от 12.12.2008 №24, договор от 26.07.2010 №12) нарушают часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, так как ведут к недопущению конкуренции за право обладания муниципальным имуществом и нарушают установленный порядок предоставления такого имущества.

Также Комиссия приходит к выводу, что заключенные между обществом и администрацией договоры от 12.12.2008 №24, от 26.07.2010 №12, соглашение от 18.12.2009 №3, в соответствии с которыми ООО «ЖЭО» незаконно передано вышеуказанное муниципальное имущество, нарушают статью 16 Закона о защите

конкуренции по следующим основаниям.

Согласно пункту 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции соглашение – это договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме. Статьей 16 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию соглашения, в частности, между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Учитывая, что передача обществу объектов муниципальной собственности осуществлена без проведения конкурсных процедур, а также без получения предварительного письменного согласия антимонопольного органа, достигнутая между администрацией и ООО «ЖЭО» договоренность в форме указанных договоров и соглашения привели к недопущению конкуренции за право обладания поименованным имуществом.

В заседании Комиссии представитель администрации предоставила соглашение от 28.04.2011 №02 о расторжении договора аренды муниципального имущества от 26.07.2010 №12, что свидетельствует об устранении нарушения антимонопольного законодательства в добровольном порядке и является основанием для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства (статья 48 Закона о защите конкуренции).

Комиссия отклоняет доводы представителя заявителя о нарушении администрацией антимонопольного законодательства при заключении договоров 12.05.2008 №05, от 12.12.2008 №25 и от 26.07.2010 №13 о передаче в аренду ООО «ЖЭО» автотранспортных средств, поскольку указанными договорами передавались одни и те же автотранспортные средства.

Контроль соблюдения порядка оформления договоров аренды, актов приема-передачи, исчисления арендной платы, проведение оценки объектов движимого и недвижимого муниципального имущества не относится к полномочиям антимонопольного органа.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края, выразившиеся в передаче без проведения торгов и без согласования с антимонопольным органом ООО «Жилищная эксплуатационная организация» помещений административного здания, расположенного по ул. Железнодорожной, 11, №2, №3, №13, №15 первого этажа, №16 и №17 второго этажа, столярной мастерской, 3 компьютеров в сборе, 3 принтеров, 6 письменных столов, 6 стульев, 3 кресел, 2 сейфов, 1 приставного стола, стенки мебельной в количестве 3 шт. (договор от 12.12.2008 №24, соглашение от 18.12.2009 №3 о внесении изменений в договор аренды от 12.12.2008 №24, договор от 26.07.2010 №12) нарушающими часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Признать соглашения в форме договора от 12.12.2008 №24, соглашение от 18.12.2009 №3, договора от 26.07.2010 №12, заключенные администрацией с ООО «Жилищная эксплуатационная организация» в части передачи ООО «Жилищная эксплуатационная организация» муниципального имущества в составе помещений административного здания, расположенного по ул. Железнодорожной, 11, №2, №3, №13, №15 на первом этаже, №16 и №17 на втором этаже, столярной мастерской; 3 компьютеров в сборе, 3 принтеров, 6 письменных столов, 6 стульев, 3 кресел, 2 сейфов, 1 приставного стола, стенки мебельной в количестве 3 шт. (договор от 12.12.2008 №24, соглашение от 18.12.2009 №3 о внесении изменений в договор аренды от 12.12.2008 №24, договор от 26.07.2010 №12) нарушающими статью 16 Закона о защите конкуренции.

4. Рассмотрение дела №8-0113 прекратить в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства.

5. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 14.9 КоАП РФ, статьей 14.32 КоАП РФ.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.