

ФЕДЕРАЛЬНАЯ

А Н Т И М О Н О П О Л Ь

УПРАВЛЕНИЕ

по Саратовской области

---

410012, г. Саратов, ул. Вольская, 81

Тел.: (845-2)  
27-96-42

Факс: (845-2) 27-  
93-14

E-mail:  
to64@fas.gov.ru

### РЕШЕНИЕ № 18/ов

Резолютивная часть решения оглашена 14 июля 2011 года

Решение в полном объеме изготовлено 22 июля 2011 года  
г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области (далее по тексту – Саратовское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

{С}1. {С}(...) – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

{С}2. {С} (...) – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

{С}3. {С} (...) – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;

4. (...) – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 18/ов по признакам нарушения ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1, ч. 1

ст. 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" в отношении комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области (410100, Саратовская область, г. Энгельс, ул. Коммунистическая, 55),

## **У С Т А Н О В И Л А:**

**05.05.2005** комитет по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области (Арендодатель) и ОАО "Мобильные Системы Связи – Поволжье" (Арендатор) заключили договор аренды муниципального нежилого недвижимого имущества № 669, в соответствии с которым Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в пользование на правах аренды нежилое помещение общей площадью 8 кв. м., расположенное по адресу: г. Энгельс, ул. Ломоносова, 21, Д/К "Дружба", в целях размещения базовой станции сотовой связи. Срок аренды определен п. 1.3 договора с 05.05.2005 по 15.02.2006.

Имущество, поименованное в договоре, было передано на основании акта приема-передачи от 05.05.2005.

Порядок продления срока действия договора аренды муниципального нежилого недвижимого имущества от 05.05.2005 № 669 в договоре не определен.

Срок действия договора аренды муниципального нежилого недвижимого имущества от 05.05.2005 № 669 продлевался дополнительными соглашениями от 25.10.2006 на срок с 25.10.2006 по 31.01.2007, от 07.06.2007 на срок с 07.06.2007 по 15.01.2008, от 16.05.2008 на срок с 16.05.2008 по 31.12.2008.

31.12.2008 договор возобновлен сторонами на неопределенный срок.

**04.05.2006** комитет по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области (Арендодатель) и ОАО "Мобильные Системы Связи – Поволжье" (Арендатор) заключили договор аренды муниципального нежилого недвижимого имущества № 698, в соответствии с которым Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в пользование на правах аренды нежилое помещение общей площадью 8 кв. м., расположенное по адресу: г. Энгельс, пр. Волжский, 61, МУ "Энгельсская районная больница", в целях размещения базовой станции сотовой связи. Срок аренды определен п. 1.3 договора с 04.05.2006 по 15.04.2007.

Имущество, поименованное в договоре, было передано на основании акта приема-передачи от 04.05.2006.

Порядок продления срока действия договора аренды муниципального нежилого недвижимого имущества от 04.05.2006 № 698 в договоре не определен.

Срок действия договора аренды муниципального нежилого недвижимого имущества от 04.05.2006 № 698 продлевался дополнительными соглашениями от 07.06.2007 на срок с 07.06.2007 по 31.03.2008, от 16.06.2008 на срок с 16.05.2008 по

15.03.2009.

15.03.2009 договор возобновлен сторонами на неопределенный срок.

**29.12.2006** комитет по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области (Арендодатель) и ОАО "Мобильные Системы Связи – Поволжье" (Арендатор) заключили договор аренды муниципального нежилого недвижимого имущества № 113, в соответствии с которым Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в пользование на правах аренды нежилое помещение общей площадью 20 кв. м., расположенное по адресу: г. Энгельс, ул. Тельмана, д. 3, в целях размещения базовой станции сотовой связи. Срок аренды определен п. 1.3 договора с 01.01.2007 по 15.12.2007.

Имущество, поименованное в договоре, было передано на основании акта приема-передачи от 29.12.2006.

Порядок продления срока действия договора аренды муниципального нежилого недвижимого имущества от 29.12.2006 № 113 в договоре не определен.

15.12.2007 договор возобновлен сторонами на неопределенный срок.

Дополнительными соглашениями от 01.07.2009 в преамбулу договоров аренды муниципального нежилого недвижимого имущества от 05.05.2005 № 669, от 04.05.2006 № 698, от 29.12.2006 № 113 внесены следующие изменения: после слов "...о комитете по управлению имуществом, с одной стороны, и...", читать "...открытое акционерное общество "МегаФон", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице директора Саратовского регионального отделения Поволжского филиала открытого акционерного общества "МегаФон" Целикова Дмитрия Михайловича, действующего на основании доверенности..."

24.03.2011 приказом № 77 Саратовским УФАС России возбуждено дело по признакам нарушения ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1, ч. 1 ст. 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" в отношении комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области.

07.07.2011 в заседании Комиссии Саратовского УФАС России по рассмотрению дела № 18/ов был объявлен перерыв до 11 часов 30 минут 14.07.2011 года.

**Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства и объяснения сторон по делу, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам:**

В соответствии с пунктом 31 Информационного письма № 66 от 11.01.2002 Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации договор аренды, заключенный на новый срок, является новым договором аренды.

Таким образом, при продлении срока действия договора, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

Согласно п. 5 Информационного письма Президиума Высшего

Арбитражного Суда РФ от 5 мая 1997 г. № 14 "Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров" совершение сторонами договора конклюдентных действий может рассматриваться как согласие на внесение изменений в договор, заключенный в письменной форме.

Так, ОАО "МегаФон" продолжает оплачивать арендную плату по договорам аренды муниципального нежилого недвижимого имущества от 05.05.2005 № 669, от 04.05.2006 № 698, от 29.12.2006 № 113, что подтверждается банковскими платежными поручениями представленными представителем ОАО "МегаФон".

На основании указанных банковских платежных поручений комитетом по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области и ОАО "МегаФон" осуществлялись конклюдентные действия, а именно:

ОАО "МегаФон" продолжало пользоваться имуществом после истечения срока действия договора аренды муниципального нежилого недвижимого имущества от 05.05.2005 № 669, от 04.05.2006 № 698, от 29.12.2006 № 113, перечисляло арендную плату, при отсутствии возражений со стороны комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области.

Согласно статье 158 Гражданского кодекса Российской Федерации, молчание признается выражением воли сторон совершить сделку в случаях предусмотренных законом или соглашением сторон. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия договора аренды **при отсутствии возражений арендодателя**, то договор считается возобновленным на неопределенный срок. Данный вывод следует из пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вышеуказанные конклюдентные действия являются акцептом в соответствии с пунктом 3 статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации, следовательно письменная форма договора сторонами в соответствии с п. 3 ст. 434 Гражданского кодекса Российской Федерации, ч.1 ст. 609 Гражданского кодекса Российской Федерации, ч. 1 ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации соблюдена и договор заключен (возобновлен) на неопределенный срок.

В период продления срока действия договоров на аренду муниципального нежилого недвижимого имущества № 669 от 05.05.2005, № 698 от 04.05.2006 и заключения договора на аренду муниципального нежилого недвижимого имущества № 113 от 29.12.2006 действовал Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон "О защите конкуренции").

В соответствии с Законом "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 (далее также договоры), в том числе закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными или муниципальными бюджетными учреждениями, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, возможно следующими способами:

1) по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения таких договоров;

2) без проведения торгов в случае предоставления указанного имущества в виде государственной или муниципальной помощи в порядке, установленном главой 5 Закона о защите

конкуренции.

Согласно пункту 20 статьи 4 Федерального закона "О защите конкуренции" государственная или **муниципальная помощь** (в редакции Закона "О защите конкуренции" действовавшей до 23.08.2009) – **предоставление** федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, **органами местного самоуправления**, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями **преимущества, 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.

В соответствии со ст. 20 Закона "О защите конкуренции" государственная или муниципальная помощь предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа по письменному ходатайству органа власти, органа местного самоуправления, имеющего намерение предоставить данную помощь.

Антимонопольный орган по результатам рассмотрения ходатайства о даче согласия на предоставление государственной или муниципальной помощи принимает следующее решение:

1) удовлетворить ходатайство, если государственная или муниципальная помощь предоставляется в целях, указанных в части 1 [статьи 19](#) настоящего Федерального закона, и ее предоставление не может привести к устранению или недопущению конкуренции;

2) продлить срок рассмотрения ходатайства;

3) отказать в удовлетворении ходатайства, если государственная или муниципальная помощь не соответствует целям, указанным в части 1 [статьи 19](#) настоящего Федерального закона, или если ее предоставление может привести к устранению или недопущению конкуренции;

4) удовлетворить ходатайство и ввести ограничения в отношении предоставления государственной или муниципальной помощи.

Предоставление муниципальной помощи органами местного самоуправления должно осуществляться в целях указанных в части 1 статьи 19 Закона "О защите конкуренции" и в порядке установленном статьей 20 Закона "О защите конкуренции".

В соответствии с частью 2 статьи 19 Закона "О защите конкуренции" не является муниципальной помощью предоставление муниципального имущества по результатам торгов.

Необходимо обратить внимание на то, что после вступления в действие Закона "О защите конкуренции" 26.10.2006 любое предоставление государственного или муниципального имущества, в том числе в аренду, без согласия антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 19 и частью 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции, является нарушением порядка предоставления государственной и муниципальной

помощи, предусмотренного статьей 20 Закона 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.

02.07.2008 вступила в силу статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", которая не ввела новый порядок передачи прав на государственное или муниципальное имущество, а лишь урегулировала особенности данной процедуры.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Передача муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении данного имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона "О защите конкуренции" федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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.

**Следовательно, после вступления в действие Закона "О защите конкуренции" (26.10.2006) любое предоставление муниципального имущества, в том числе в аренду без согласия антимонопольного органа либо без проведения торгов является нарушением статей 15, 20, 17.1 Закона "О защите конкуренции".**

На основании изложенного Комиссия Саратовского УФАС России пришла к выводу, что действия комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области, выразившиеся:

- в заключении и возобновлении срока действия договора аренды нежилого недвижимого имущества от 29.12.2006 № 113 с ОАО "МегаФон", без получения предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, без проведения торгов, нарушили часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 20 Закона "О защите конкуренции";

- в возобновлении срока действия договоров аренды нежилого недвижимого имущества от 04.05.2006 № 698, от 05.05.2005 № 669, заключенных с ОАО "МегаФон", без получения предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, без проведения торгов, нарушили часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17\_1, часть 1 статьи 20 Закона "О защите конкуренции",

поскольку указанные действия влекут создание преимущественных условий деятельности для ОАО "МегаФон" и приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39,

частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

## **РЕШИЛА:**

{С}1. {С}Признать комитет по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области нарушившим часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17.1, часть 1 статьи 20 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

2. Выдать комитету по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области предписание о совершении действий направленных на обеспечение конкуренции, а именно расторгнуть договоры аренды муниципального нежилого недвижимого имущества № 669 от 05.05.2005, № 698 от 04.05.2006, № 113 от 29.12.2006.

Председатель Комиссии:

(...)

Члены Комиссии:

(...)

(...)

(...)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ**

**А Н Т И М О Н О П О Л Ь**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**по Саратовской области**

## ПРЕДПИСАНИЕ № 18/ов

22 июля 2011 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области (далее по тексту – Саратовское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

{С}1. {С}(...) – заместитель руководителя управления, Председатель Комиссии;

{С}2. {С}(...) – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

3. (...) – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;

4. (...) – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, 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 22.07.2011 по делу № 18/ов о нарушении комитетом по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области части 1 статьи 15, части 1 статьи 17\_1, части 1 статьи 20 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно:

- в срок **до 26 сентября 2011 года** расторгнуть договоры аренды нежилого недвижимого имущества № 669 от 05.05.2005, № 698 от 04.05.2006,



№ 113 от 29.12.2006, заключенные комитетом по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области с ОАО "МегаФон".

2. О выполнении п. 1 Предписания сообщить **в Саратовское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения**. Информация о выполнении настоящего предписания должна быть подтверждена документально.

Председатель Комиссии:

(...)

Члены Комиссии:

(...)

(...)

(...)