

**Комитет по  
управлению  
муниципальным  
имуществом  
администрации  
города Ачинска**

**ул. Свердлова, 17, г.  
Ачинск,**

**Красноярский край,  
662150**

РЕШЕНИЕ

от «28» октября 2010 г. по делу № 456-15-10

г. Красноярск

Резолютивная часть решения оглашена сторонам по делу на заседании Комиссии 14 октября 2010 года. В полном объеме решение изготовлено 28 октября 2010 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, Высотина Н.О., главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, рассмотрев дело № 456-15-10, возбужденное по признакам нарушения комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска (662150, Красноярский край, г. Ачинск, ул. Свердлова, 17) статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»).**

Представители комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска на заседание Комиссии не явились, направив в адрес управления письменные пояснения (вх. № 14187 от 11.10.2010) по существу рассматриваемого дела № 456-15-10.

Учитывая наличие письменных пояснений, представленных в материалы дела, Комиссия, руководствуясь частью 2 статьи 45 ФЗ «О защите конкуренции», приняла решение рассмотреть дело в отсутствие ответчика.

На заседании Комиссии от 07.10.2010 в деле был объявлен перерыв на семь календарных дней с целью анализа полученной информации (вх. № 14187 от 11.10.2010).

В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено следующее.

По результатам проведения Красноярским УФАС России контрольного мероприятия по внеплановой выездной проверке в отношении администрации города Ачинска и ее структурного подразделения – комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска (приказа руководителя управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю № 283 от 3 июня 2010 года «О проведении внеплановой выездной проверки») выявлены договоры о передаче муниципального имущества в пользование отдельным хозяйствующим субъектам.

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска (далее - КУМИ г. Ачинска) является структурным подразделением администрации города Ачинска, осуществляющим исполнительные и распорядительные функции в области управления и распоряжения муниципальной собственностью города Ачинска, ее эффективного использования, приватизации, а также координации в этой сфере деятельности муниципальных предприятий и учреждений, и выполнение иных некоммерческих функций. Комитет является юридическим лицом, в своей деятельности подотчетен Главе города Ачинска.

Анализ вышеуказанных договоров показал, что КУМИ г. Ачинска заключен договор аренды № 1407/08 от 01.07.2008 с ООО УК «Жилкоммунхоз» на недвижимое муниципальное имущество, расположенное по адресу: г. Ачинск, микрорайон 5, дом 10. Срок действия договора определен периодом с 01.07.2008 по 31.12.2008. Впоследствии срок действия договора № 1407/08 от 01.07.2008 неоднократно продлевался: дополнительным соглашением к договору от 31.12.2008 срок аренды продлевался с 01.01.2009 по 20.12.2009, дополнительным соглашением к договору от 21.12.2009 срок аренды продлевался с 21.12.2009 по 21.11.2010.

При передаче муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Ачинск, микрорайон 5, дом 10, торги КУМИ г. Ачинска не проводились. При этом действия КУМИ г. Ачинска по передаче муниципального имущества в аренду ООО УК «Жилкоммунхоз» не были согласованы с антимонопольным органом. По данному факту управлением на основании приказа № 666 от 22.09.2010 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства» возбуждено дело № 456-15-10 по признакам нарушения статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в отношении КУМИ г. Ачинска.

В обоснование правомерности действий по заключению договора аренды без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом КУМИ г. Ачинска ссылаются на нормы части 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 исследовав материалы дела, ознакомившись с позицией ответчика отмечает:

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».

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.

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 Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-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 с пунктом 20 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции» предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот является государственной или муниципальной помощью и подлежит контролю в рамках главы 5 ФЗ «О защите конкуренции».

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

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 (ограничения) конкуренции действиями органа местного самоуправления, исходя из содержания части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», не требуется.

Пунктом 1 части 2 статьи 19 Закона установлено, что не является государственной и муниципальной помощью предоставление преимущества отдельному лицу в результате определенных федеральными законами действий уполномоченного органа, по результатам торгов или иным способом, определенным законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с разъяснениями ФАС России № ИА/15924 от 06.09.2007г. 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 разъяснениям Федеральной антимонопольной службы (ФАС России) (исх. № АЦ/226 от 13.01.2009 г.) после вступления в действие Закона 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 Закона 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.

Заключение договоров аренды муниципального имущества, после вступления в силу Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», должно осуществляться в соответствии с требованиями Закона о защите конкуренции, а именно по результатам проведения торгов или по согласованию с антимонопольным органом в порядке предоставления муниципальной преференции

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.

В соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. 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.

На момент заключения договора аренды № 1407/08 от 01.07.2008 должны были быть соблюдены требования ФЗ «О защите конкуренции», вступившего в законную силу 26.10.2006.

Согласно статье 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. С момента заключения дополнительного соглашения от 31.12.2008 и впоследствии от 21.12.2009 к договору № 1407/08 от 01.07.2008, возникли новые сроки исполнения обязательств.

В соответствии с п.п. 31, 32 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» РФ заключение договора аренды на новый срок по существу является заключением нового договора..

В результате заключения дополнительного соглашения к действующему договору аренды, предусматривающего новый срок исполнения обязательства, между сторонами возникают новые обязательства. Таким образом, дополнительное соглашение от 31.12.2008 к договору аренды № 1407/08 от 01.07.2008, которым срок действия договора был установлен с 01.01.2009 по 20.12.2009, и дополнительное соглашение от 21.12.2009 срок действия которым был установлен с 21.12.2009 по 21.11.2010 должны были быть заключены в соответствии с требованиями ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия приходит к выводу о том, что договор № 1407/08 от 01.07.2008 заключен с нарушением требований ФЗ «О защите конкуренции» как и все дополнительные соглашения об изменении договора аренды: дополнительное соглашение к договору от 31.12.2008, дополнительное соглашение к договору от 21.12.2009.

Передача КУМИ г. Ачинска муниципального имущества по договору аренды с ООО УК «Жилкоммунхоз» в период действия ФЗ «О защите конкуренции» является муниципальной помощью, поскольку предоставляет преимущества путем передачи имущества обществу.

Предоставление ООО УК «Жилкоммунхоз» муниципального имущества в нарушение установленного порядка может препятствовать развитию конкуренции и ущемлять интересы отдельных хозяйствующих субъектов, желающих получить права на муниципальное имущество. В данном случае ограничение конкуренции рассматривается в части возможного ограничения конкуренции за получение права пользования муниципальным имуществом.

Проведение торгов способствует развитию конкуренции за обладание ограниченным ресурсом - объектами муниципальной собственности путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает равный доступ к муниципальному имуществу всех заинтересованных лиц. Кроме того, проведение торгов обеспечит выбор наиболее эффективного пользователя имуществом.

Наряду с ООО УК «Жилкоммунхоз» иные хозяйствующие субъекты имели бы возможность претендовать на право заключения договора аренды на муниципальное имущество при проведении торгов, конкурируя друг с другом за право обладания ограниченным ресурсом (муниципальным имуществом).

Предоставление муниципального имущества без проведения торгов создало административный барьер со стороны КУМИ г. Ачинска для обращения за заключением договора аренды на объект муниципальной собственности для других хозяйствующих субъектов и позволило получить необоснованные преимущества для ООО УК «Жилкоммунхоз».

Комиссия отмечает, что на момент заключения договора аренды № 1407/08 от 01.07.2008 действовали нормы Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в редакции, согласно которой преимущества отдельным хозяйствующим субъектам квалифицировались в качестве муниципальной помощи.

С 23 августа 2009 года вступил в силу Федеральный закон от 17.07.2009 № 164-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации. Указанный закон № 164-ФЗ внес изменения в статьи, регулирующие вопросы контроля предоставления и использования муниципальной помощи.

Так, термин «государственная или муниципальная помощь» был изменен на термин «государственная или муниципальная преференция». Также изменен перечень целей, на которые могут быть предоставлены государственные или муниципальные преференции.

При этом, обязанность согласования оказания муниципальной помощи и муниципальной преференции отражены как в редакции действующей на момент заключения договора аренды № 1407/08 от 01.07.2008 (заключения

дополнительных соглашений от 31.12.2008 и от 21.12.2009 к указанному договору), так и на момент вынесения решения по делу № 456-15-10.

Таким образом, передача КУМИ г. Ачинска муниципального имущества ООО УК «Жилкоммунхоз» посредством заключения договора аренды без проведения процедуры торгов квалифицируется как предоставление муниципальной преференции (помощи).

На основании части 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется поддержка конкуренции. Данная конституционная гарантия реализована в законодательстве о конкуренции. Запрет для органов местного самоуправления по совершению действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, установлен частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

КУМИ г. Ачинска, предоставив муниципальную преференцию (помощь) ООО УК «Жилкоммунхоз» в нарушение установленного порядка, ущемила в правах иных хозяйствующих субъектов (потенциальных хозяйствующих субъектов), осуществляющих (имеющих намерение осуществлять) предпринимательскую деятельность.

В соответствии с абз. 1 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» (в первоначальной редакции, действовавшей в момент заключения договора аренды № 1407/08 от 01.07.2008) органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям запрещено принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Федеральным законом от 17.07.2009 № 164-ФЗ часть 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» дополнена пунктом 7 (действующим на момент заключения дополнительного соглашения от 21.12.2009г.) согласно которому, запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 ФЗ «О защите конкуренции», а именно предоставление государственной или муниципальной преференции без предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа и без проведения процедуры торгов.

В соответствии с вышеизложенным, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях КУМИ г. Ачинска, связанным с предоставлением в пользование муниципального имущества ООО УК «Жилкоммунхоз» в нарушение установленного порядка по договору № 1407/08 от 01.07.2008, по дополнительным соглашениям к данному договору от 31.12.2008 и от 21.12.2009, нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которой органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе запрещается предоставление муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая изложенное, 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 по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска нарушившим часть 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», в части совершения действий, ограничивающих (могущих ограничить) конкуренцию, связанных с предоставлением ООО УК «Жилкоммунхоз» муниципальной помощи (преференции) в виде муниципального имущества без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом.

2. Выдать Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, согласно которому Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска надлежит совершить действия, направленные на возврат муниципального имущества, переданного ООО УК «Жилкоммунхоз» по договору аренды муниципального имущества № 1407/08 от 01.07.2008 (с дополнительными соглашениями от 31.12.2008 и от 21.12.2009) в казну города Ачинска.

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

В соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от восьми тысяч до

двенадцати тысяч рублей либо дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Председатель Комиссии

Е.А. Лужбин

Члены Комиссии

Ю.В. Фомушкина

Н.О. Высотина

**Комитет по  
управлению  
муниципальным  
имуществом  
администрации  
города  
Ачинска**

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 456-15-10 О ПРЕКРАЩЕНИИ НАРУШЕНИЙ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

«28» октября 2010 г.

г. Красноярск

**Комиссия Красноярского УФАС России по  
рассмотрению дела о нарушении антимонопольного  
законодательства в составе: председатель Комиссии –  
Лужбин Е.Л., заместитель руководителя управления,  
члены комиссии – Фомушкина Ю.В., начальник отдела  
контроля органов власти, Высотина Н.О., главный  
специалист-эксперт отдела контроля органов власти,  
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 14 октября 2010 года по делу № 456-15-10 о нарушении комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска (662150, Красноярский край, г. Ачинск, ул. Свердлова, 17) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»).**

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска надлежит прекратить нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», в части совершения действий, ограничивающих (могущих ограничить) конкуренцию, связанных с предоставлением ООО УК «Жилкоммунхоз» муниципальной помощи (преференции) в виде муниципального имущества без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом, с этой целью в срок до 13 декабря 2010 года надлежит совершить действия, направленные на возврат муниципального имущества, переданного ООО УК «Жилкоммунхоз» по договору аренды муниципального имущества № 1407/08 от 01.07.2008 (с дополнительными соглашениями от 31.12.2008 и от 21.12.2009) в казну города Ачинска.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения с приложением копий документов, подтверждающих исполнение предписания.

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.

Председатель Комиссии

Е.Л. Лужбин

Члены Комиссии  
Фомушкина

Ю.В.

Н.О. Высотина

- [196.doc](#)