

## РЕШЕНИЕ № 20/02

Резолютивная часть решения объявлена 30 июня 2009 года

Решение в полном объеме изготовлено 13 июля 2009 года

г. Тамбов

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

председатель: Гречишникова Е.А. - руководитель;

члены:

Колодина Н.Н. - начальник отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

Мазаева С.В. - начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов;

Мурзин К.И. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

Пономарёва И.А. - специалист 1 разряда отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти, рассмотрев дело от 10.04.2009 № 20/02 по признакам нарушения администрацией города Тамбова части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

В целях осуществления государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства Тамбовское УФАС России проверило на соответствие требованиям Закона о защите конкуренции договор аренды нежилого помещения № 304/3 от 28 июня 1994 года.

По результатам анализа указанного договора аренды Тамбовское УФАС России возбудило настоящее дело в отношении администрации города Тамбова по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в осуществлении действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на товарном рынке.

На рассмотрении дела присутствовали:

представитель администрации города Тамбова - главный специалист юридического отдела комитета по управлению муниципальным имуществом города администрации города Тамбова <...> (доверенность от 23.01.2009 № 2-04-45/9);

генеральный директор ООО «Ромб» <...>;

представитель ООО «Ромб» <...>, без надлежащей доверенности;

представитель ООО «Ромб» <...> (ордер 28.05.2009 № 45).

Представитель администрации города Тамбова сообщил, что основанием для установления срока аренды до 01.01.2045 года и освобождения арендатора от арендной платы на весь срок аренды муниципального нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Интернациональная, д. 10, является постановление мэра города Тамбова от 11.08.1995 № 1992 «О внесении изменений в пункт 6 приложения № 1 к постановлению мэра г. Тамбова «Об утверждении пакета документов о порядке предоставления (сдачи) в аренду помещений муниципального нежилого фонда г. Тамбова» от 21.01.1994 № 142». Администрация города Тамбова не может подтвердить, что предоставленное в долгосрочную

аренду нежилого помещения являлось ветхим и аварийным по состоянию на 1995 год.

Представитель ООО «Ромб» на рассмотрении дела указал, что все время безвозмездной аренды нежилого помещения Общество несло расходы на его ремонт и содержание с 1994 года и по настоящее время. Считает, что договор аренды и дополнительное соглашение к нему заключены правомерно, условия конкуренции не были нарушены. Освобождением от арендной платы и увеличением срока аренды до 2045 года предоставлены на основании произведенного Обществом «Ромб» ремонта данного помещения в 1995 году.

Комиссия Тамбовского УФАС России в ходе рассмотрения настоящего дела установила следующее.

1. «По договору аренды № 304/3 от 28 июня 1994 года Комитет по управлению имуществом г. Тамбова предоставил в арендное пользование нежилое помещение в доме № 10 по улице Интернациональная общей площадью 247,9 кв. м для использования под (полуподвал) парикмахерскую, магазин и кафетерий кооперативу «Локон» в лице председателя Чухонастовой Веры Владимировны сроком с 1 января 1994 года по 1 января 1995 года и с арендной платой 29436 руб. за месяц, рассчитанной в соответствии с Методикой расчёта ставки арендной платы, утверждённой постановлением мэра г. Тамбова от 21.01.1994 № 142.

Договор заключен на основании постановления мэра города Тамбова от 30 октября 1992 года № 796 «О продлении договора аренды».

Затем 22 декабря 1995 года было заключено дополнительное соглашение № 2 к договору № 304/3 от 28.06.1994, в соответствии с которым стороны договорились о следующем:

«- пункт 1.8 изложить в следующей редакции: «Арендатор» имеет право самостоятельно заключать договоры субаренды на временно неиспользуемые площади»;

- пункт 1.9 изложить в следующей редакции: «Срок аренды устанавливается до 1 января 2045 года»;

- пункт 3.1 исключить;

- подпункты 2 и 7 пункта 5.1 исключить;

- пункты 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 исключить».

Таким образом, в результате внесённых изменений арендатору - ООО «Ромб» были предоставлены преимущественные условия аренды нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности города Тамбова, в отличие от действующих в городе Тамбове общих условий аренды, а именно:

1) продлён срок аренды муниципального нежилого помещения на длительный срок - до 1 января 2045 года;

2) предоставлено полное освобождение от арендной платы за аренду муниципального имущества (нежилого помещения);

3) предоставлено право на самостоятельное заключение договоров субаренды на арендуемое муниципальное имущество.

2. Администрация города Тамбова указала, что основанием для установления длительного срока аренды (до 01.01.2045 года) и освобождения арендатора от арендной платы на весь срок аренды является постановление мэра города Тамбова от 11.08.1995 № 1992 «О внесении изменений в пункт 6 приложения № 1 к постановлению мэра города Тамбова «Об утверждении пакета документов о порядке предоставления (сдачи) в аренду помещений муниципального нежилого фонда г. Тамбова» от 21.01.1994 № 142». Это также указано в преамбуле

дополнительного соглашения № 2 к договору аренды № 304/3 от 28.06.1994, заключенного администрацией города Тамбова и ООО «Ромб».

Комиссия Тамбовского УФАС России, проверив названные действия мэрии города Тамбова (в настоящее время - администрации города Тамбова), установила, что при заключении дополнительного соглашения к договору аренды были нарушены требования законодательства, в том числе - антимонопольного.

Постановлением мэра города Тамбова от 11.08.1995 № 1992 «О внесении изменений в пункт 6 приложения № 1 к постановлению мэра города Тамбова «Об утверждении пакета документов о порядке предоставления (сдачи) в аренду помещений муниципального нежилого фонда г. Тамбова» от 21.01.1994 № 142» внесены изменения в пункт 6 Положения о порядке предоставления (сдачи) в аренду помещений муниципального нежилого фонда г. Тамбова, утверждённого постановлением мэра г. Тамбова от 21.01.1994 № 142.

В соответствии с внесёнными изменениями новой редакцией пункта 6 предусмотрено, что «помещение предоставляется в аренду, как правило, на один год», а также установлены условия предоставления муниципального имущества в долгосрочную аренду, заключающиеся в следующем:

«физическим и юридическим лицам, выкупившим имущество, предоставляется право на заключение долгосрочных, на срок не менее 15 лет, договоров аренды занимаемых нежилых зданий (помещений) при выполнении условий аренды»;

«арендаторам, восстановившим арендуемые ветхие помещения за счёт собственных средств по согласованному с отделом архитектуры и градостроительства мэрии г. Тамбова проекту, срок аренды, после принятия здания (помещения) городской комиссией устанавливается на срок не менее 50 лет с освобождением от арендной платы и приоритетом (при наличии решения городской Думы) на передачу его в собственность, а также правом самостоятельно заключать договор субаренды».

Однако, данные условия и требования не были соблюдены администрацией города Тамбова в отношении ООО «Ромб» при предоставлении ему в 1995 году в долгосрочную (на 50 лет) аренду без взимания платы за пользование нежилого помещения (392000, г. Тамбов, ул. Интернациональная д. 10), находящегося в муниципальной собственности города Тамбова.

Из представленных администрацией города Тамбова документов усматривается следующее:

1) определением от 13.02.2009 № 35/02 об отложении рассмотрения дела у администрации города Тамбова были запрошены документы, подтверждающие, что нежилое помещение, расположенное по адресу: ул. Интернациональная, 10, являлось ветхим и аварийным по состоянию на начало 1995 года, то есть на время заключения дополнительного соглашения № 2 к договору № 304/3 от 28.06.1994.

Администрация города Тамбова в ответ сообщила (исх. от 11.03.2009 № 01-12-1904, вх. от 11.03.2009 № 1374) об отсутствии акта осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Интернациональная, д. 10, и подтверждающего, что нежилое помещение по состоянию на начало 1995 года являлось ветхим и аварийным;

2) в дополнительном соглашении № 2 к договору аренды № 304/3 от 28.06.1994 указано, что оно принято в соответствии с постановлением мэра города Тамбова от 11.08.1995 № 1992 «О внесении изменений в пункт 6 приложения № 1 к постановлению мэра города Тамбова «Об утверждении пакета документов о порядке предоставления (сдачи) в аренду помещений муниципального нежилого фонда г. Тамбова» от 21.01.1994 № 142» и на основании акта приёма-передачи от 09.12.95г.

Представленный администрацией города Тамбова Акт приёма-сдачи отремонтированных, сконструированных и модернизированных объектов от 09.12.95 свидетельствует о невыполнении названного постановления мэра города Тамбова и явном расхождении в датах.

Так, указанным Актом засвидетельствовано, что был осмотрен объект - Кафе-бар-парикмахерская ТОО «Ромб», ул. Интернациональная, 10, общей площадью 247,9 кв. м, в том числе: основная площадь - 217,1 кв. м, вспомогательная площадь – 30,8 кв. м, количество этажей – 2. В Акте Комиссия, назначенная распоряжением мэрии от 13 июня 1995 года № 199-р, от 4 сентября 1995 года № 296-р, зафиксировала, что «Кафе-бар, парикмахерская ТОО «Ромб» находился в капитальном ремонте (реконструкции, модернизации и др.) с 1988 по июль 1989. Ремонт (реконструкция, модернизация и др.) произведён на основании решения городской думы от 27.02.95г. № 91. Проектно-сметная документация на ремонт (реконструкцию, модернизацию и др.) разработаны Муниципальным ремонтно-строительным предприятием, смета составлена МРСП и утверждена в июне 1995 года».

Тамбовское УФАС России определением от 04.05.2009 № 20/02 об отложении рассмотрения дела запрашивало у администрации города Тамбова причины и нормативно-правовые основания установления для ООО «Ромб» срока аренды до 1 января 2045 года и освобождения от арендной платы на весь срок аренды. Администрация города Тамбова сообщила (исх. от 21.05.2009 № 01-08-5272, вх. от 21.05.2009 № 3290), что основанием явилось само постановление от 11.08.1995 № 1992 и решение городской Думы от 14.02.1995 № 91 «О временном Положении «О передаче безвозмездно в собственность находящихся в аренде ветхих зданий и сооружений муниципального фонда». В данном решении устанавливается перечень ветхих и аварийных объектов (перечень № 1) по которому устанавливается долгосрочный договор аренды.

Затем, Тамбовское УФАС России определением от 28.05.2009 № 20/02 об отложении рассмотрения дела запросила у администрации города Тамбова перечень ветхих и аварийных объектов, утвержденный мэром города Тамбова по состоянию на 1995 год (перечень № 1) и перечень ветхих помещений (перечень № 2), разрешённых к передаче их арендаторам на условиях восстановления, который утверждается Тамбовской городской Думой, а также документы, подтверждающие проведение капитального ремонта и восстановительных работ нежилого здания, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Интернациональная, д. 10. Администрация города Тамбова сообщила (исх. от 22.06.2009 № 01-08-3307, вх. от 22.06.2009), что не может представить такие данные.

Тамбовское УФАС России запросило указанные сведения у Тамбовской городской Думы (исх. от 28.08.2009 № 58-2-07/1687). Тамбовская городская Дума сообщила (исх. от 22.06.2009 № 705, вх. от 22.06.2009 № 4083), что перечень ветхих и аварийных помещений, разрешенных к передаче их арендаторам на условиях восстановления мэрией города Тамбова не представлялось и решение Тамбовской городской Думой об утверждении указанного перечня не принималось.

Таким образом, администрация города Тамбова не предоставила документы подтверждающие, что помещение, расположенное по адресу: г. Тамбов, ул. Интернациональная, 10, арендатором которого с 1 января 1994 года являлось ТОО «Ромб» являлось ветхим и аварийным на время заключения дополнительного соглашения № 2 от 22 декабря 1995 года к договору аренды № 304/3 от 28 июня 1994 года.

Обязательным и необходимым для предоставления долгого срока аренды и освобождения от арендной платы являлось условие о восстановлении

арендаторами арендуемых ветхих помещений за счет собственных средств по согласованному с отделом архитектуры и градостроительства мэрии города Тамбова проекту. Это обязательное условие было введено постановлением мэра города Тамбова от 11.08.1995 № 1992 «О внесении изменений в пункт 6 приложения № 1 к предоставлению (сдачи) в аренду помещений муниципального нежилого фонда г. Тамбова» от 21.01.1994 № 142», однако оно не было соблюдено мэрией города Тамбова».

3. Рассматриваемые договор аренды и дополнительное соглашение к нему были заключены мэрией города Тамбова, которая являлась в 1995-1996 годах органом исполнительной власти города Тамбова.

На время заключения мэрией города Тамбова с ООО «Ромб» незаконного дополнительного соглашения № 2 от 12 декабря 1995 года к договору аренды № 304/3 от 28.06.1994 в городе действовал Устав города Тамбова, утверждённый решением Тамбовской городской Думы от 30 ноября 1995 года № 204, зарегистрированный постановлением Тамбовской областной Думы от 2 февраля 1996 г. № 372.

Главой VI Устава установлено, что исполнительным органом городского самоуправления является мэрия города Тамбова, статьёй 28 Устава было определено следующее:

«1. Мэрия города Тамбова состоит из мэра г. Тамбова, избираемого населением и подчиненных ему должностных лиц и структурных подразделений, отделов, управлений и служб.

Мэрия города Тамбова возглавляется на принципах единоначалия мэром г. Тамбова, который несет полную ответственность за результаты ее деятельности.

2. Мэр г. Тамбова избирается населением города сроком на четыре года на основе всеобщего равного, прямого избирательного права при тайном голосовании. Порядок и условия выборов мэра г. Тамбова определяется законом области.

3. Мэр г. Тамбова осуществляет исполнительно-распорядительные функции по руководству повседневной жизнью города в соответствии с законодательством, нормативными правовыми актами и решениями городской Думы, обеспечивая при этом законные права и интересы всего населения и отдельных граждан.

4. Должностными лицами мэрии города Тамбова являются служащие, выполняющие организационно-распорядительные, управленческие функции по отношению к муниципальной собственности, работникам мэрии города Тамбова, муниципальным предприятиям, учреждениям и организациям».

Согласно статье 29 Устава мэрия города Тамбова состояла из: районных администраций города; отделов, управлений, служб, являющихся юридическими лицами и управляющих соответствующими отраслями, сферами городского хозяйства; вспомогательных (аппаратных) структурных подразделений, не являющихся юридическими лицами. К вопросам ведения и полномочиям мэра г. Тамбова (статья 31 Устава города) были также отнесены основные вопросы: обеспечение выполнения общеобязательных правил (нормативных актов) по предметам ведения города (пункт 1 части 11) и распоряжение и управление муниципальной собственностью в порядке, установленном городской Думой (пункт 5 части 1).

Однако, мэрия города Тамбова, заключив с ООО «Ромб» дополнительное соглашение № 2 к договору № 304/3 от 28.06.1994, нарушила требование постановления от 11.08.1995 № 1992 «О внесении изменений в пункт 6 приложения № 1 к постановлению мэра г. Тамбова «Об утверждении пакте документов о порядке предоставления (сдачи) в аренду помещений муниципального нежилого фонда г.

Тамбова» от 21.01.94 № 142».

Правопреемником указанного органа местного самоуправления в настоящее время является администрация города Тамбова, к ведению которой согласно праву устанавливающим документам по-прежнему относится управление муниципальной собственностью в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами городской Думы.

Уставом города Тамбова (зарегистрирован постановлением Тамбовской областной Думы от 20 мая 2005 года № 1161, принят решением Тамбовской городской Думы от 4 мая 2005 года № 704) установлено, что структуру органов местного самоуправления города Тамбова составляют: представительный орган города - городская Дума, глава муниципального образования - глава города, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган города) - администрация города, обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения (часть 1 статьи 22 Устава).

Статьей 36 Устава города Тамбова установлены полномочия администрации города Тамбова, к основным относятся (часть 1):

1) обеспечение исполнения решений органов местного самоуправления города по решению вопросов местного значения города в соответствии с федеральными законами, законами Тамбовской области, нормативными правовыми актами городской Думы, постановлениями главы города;

9) управление муниципальной собственностью в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами городской Думы.

Таким образом, действия администрации города Тамбова по заключению длительного долгосрочного (до 2045 года) договора аренды с ООО «Ромб» с предоставлением ему права на самостоятельное заключение договоров субаренды и освобождением от уплаты арендной платы противоречат требованиям антимонопольного законодательства. Отдельному хозяйствующему субъекту - ООО «Ромб» в нарушение общему порядку по сдаче муниципальных нежилых помещений в аренду, действующему в городе Тамбов, были в 1995 году предоставлены более выгодные условия деятельности по сравнению с иными участниками соответствующего товарного рынка, что ведёт или может привести к ограничению конкуренции на рынке услуг общественного питания и розничной торговли.

Льготные условия аренды муниципального нежилого помещения, расположенного по адрес: г. Тамбов, ул. Интернациональная, 10, предоставленные в 1995 году ООО «Ромб» продолжают по настоящее время и будут действовать до 2045 года.

На время заключения администрацией города Тамбова и ООО «Ромб» дополнительного соглашения № 2 к договору аренды № 304/3 от 28.06.1994 действовал Закон РСФСР от 22 марта 1991 года № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках».

Согласно статье 7 Закона РСФСР от 22 марта 1991 года № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» органам местного самоуправления также запрещалось принимать акты и (или) совершать действия, которые ограничивают самостоятельность хозяйствующих субъектов, создают дискриминирующие или, напротив, благоприятствующие условия деятельности отдельных хозяйствующих субъектов, если такие акты или действия имеют либо могут иметь своим результатом ограничение конкуренции и (или) ущемление интересов хозяйствующих субъектов или граждан, в том числе было запрещено необоснованно предоставлять отдельному хозяйствующему субъекту или нескольким хозяйствующим субъектам льготы, ставящие их в преимущественное положение по отношению к другим хозяйствующим субъектам,

работающим на рынок того же товара.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на товарном рынке.

Таким образом, Комиссия считает, что администрация города Тамбова при заключении дополнительного договора № 2 от 22 декабря 1995 года к договору № 304/3 от 28 июня 1994 года допустила нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в осуществлении действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на товарном рынке.

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

**Р Е Ш И Л А:**

1. Признать администрацию города Тамбова нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции (часть 1 статьи 7 Закона РСФСР от 22 марта 1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках») при заключении дополнительного соглашения № 2 от 22 декабря 1995 года к договору аренды нежилого помещения № 304/3 от 28 июня 1994 года.

2. Обратиться в Арбитражный суд Тамбовской области о признании недействительным полностью дополнительного соглашения № 2 от 22 декабря 1994 года к договору аренды нежилого помещения № 304/3 от 28 июня 1994 года, как не соответствующего антимонопольному законодательству.

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