

## РЕШЕНИЕ

по делу 40/17.1/14 - АМ

29 сентября 2014 года

г. Псков

Резолютивная часть решения оглашена 15 сентября 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено 29 сентября 2014 года.

Комиссия Псковского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии – руководителя Псковского УФАС России; членов комиссии: начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Псковского УФАС России; специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Псковского УФАС России, рассмотрев дело № 40/17.1/14-АМ по признакам нарушения Администрацией Дновского района (местонахождение: 182670, Псковская область, г. Дно, ул. Карла Маркса, д. 16) части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в отсутствие представителей ответчика: Администрации Дновского района, представившей ходатайство о рассмотрении дела № 40/17.1/14-АМ без их участия,

в присутствии представителя заинтересованного лица: Дновского РАЙПО,

УСТАНОВИЛА :

В ходе проведения инспекцией Псковского УФАС России плановой выездной проверки соблюдения антимонопольного законодательства Администрацией Дновского района при распоряжении муниципальным имуществом, выявлены признаки нарушения части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

25 октября 2012 года Администрацией Дновского района принято Постановление № 715 «О сдаче в аренду нежилого помещения», на основании которого Комитету по управлению муниципальным имуществом Администрации Дновского района поручено заключить договор аренды нежилого помещения с Дновским районным потребительским обществом.

25 октября 2012 года Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Дновского района (Арендодатель) заключен договор № 10 на сдачу в аренду нежилых помещений, расположенных по адресу: Псковская область, Дновский район, Моринская волость, деревня Панкратово с Дновским

районным потребителем (Арендатор) (далее – Дновское РАЙПО) без проведения торгов.

Заключение договора аренды муниципального имущества без проведения торгов, в нарушение части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции приводит к недопущению, ограничению, устранению конкуренции при предоставлении муниципального имущества в аренду и тем самым создает хозяйствующему субъекту преимущество при доступе к муниципальному имуществу, которое заключается в бесконкурентном предоставлении права аренды на муниципальное имущество, что является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Из представленных в ходе рассмотрения дела объяснений представителя Администрации Дновского района – председателя КУМИ следует, что договор № 10 на сдачу в аренду нежилых помещений, расположенных по адресу: Псковская область, Дновский район, Моринская волость, деревня Панкратово от 25.10.2012 года был заключен на основании Постановления Администрации Дновского района от 25.10.2012 года № 715 «О сдаче в аренду нежилого помещения».

В соответствии со ст. 215 Гражданского кодекса РФ, ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции, на основании договоров аренды, заключенных ранее с Дновским РАЙПО, данные нежилые помещения были предоставлены без проведения аукциона.

Представитель РАЙПО пояснил, что на основании Постановления Общего собрания № 5 от 17.02.2011 года Дновское РАЙПО обратилось с соответствующим заявлением в администрацию Дновского района о предоставлении площади под магазин в д. Панкратово Моринской волости Дновского района. На основании заявления Дновскому РАЙПО была предоставлена в аренду часть помещения пустующего спортивного зала бывшей школы. Договор аренды № 10 от 25.10.2012 года был заключен и зарегистрирован в установленном законом порядке. В настоящее время в здании бывшей школы имеются свободные помещения, которые могут быть предоставлены любому обратившемуся в установленном законом порядке.

#### **Рассмотрев все представленные документы и письменные объяснения Комиссия установила:**

1. В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального района относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района.

На основании статьи 28.2. Устава муниципального образования «Дновский район», принятого Решением Собрания депутатов Дновского района от 14.05.2005 года, Администрация района управляет и распоряжается муниципальной собственностью в соответствии с порядком, установленным Собранием депутатов района.

Порядок управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Дновский район» утвержден

Решением Собрания депутатов Дновского района 08.04.2008 года. В соответствии с пунктом 2 статьи 5 вышеуказанного Порядка управление и распоряжение муниципальным имуществом, составляющим казну муниципального образования «Дновский район», от имени муниципального образования «Дновский район» осуществляет комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Дновского района в соответствии с законодательством Российской Федерации, Псковской области, нормативно-правовыми актами муниципального образования «Дновский район».

Согласно статьи 7 Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Дновский район» утвержденного Решением Собрания депутатов Дновского района 08.04.2008 года, органы местного самоуправления муниципального образования «Дновский район» в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами, в рамках компетенции, установленной Уставом муниципального образования «Дновский район» и настоящим Порядком, владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом.

Права собственника муниципального имущества от имени муниципального образования «Дновский район» осуществляют Собрание депутатов района, Глава района и Администрация района в рамках их компетенции, установленной Уставом муниципального образования «Дновский район» и настоящим Порядком. Администрация района осуществляет права собственника имущества в случаях, предусмотренных настоящим Порядком, если иное не предусмотрено муниципальным правовым актом, определяющим правовое положение комитета по управлению муниципальным имуществом Дновского района.

Статьей 11 вышеуказанного Порядка управления и распоряжения имуществом установлено, что в аренду могут быть переданы являющиеся собственностью муниципального образования «Дновский район» предприятия и другие имущественные комплексы, здания, помещения, сооружения, оборудование, транспортные средства и вещи, которые не теряют натуральных свойств в процессе их использования.

Муниципальное имущество, в том числе находящееся в казне, может быть передано в аренду на основании Постановления Главы района.

Порядок предоставления муниципального имущества в аренду, субаренду и Порядок расчетов арендной платы за пользование муниципальным имуществом устанавливаются решениями Собрания депутатов района и являются обязательными к применению.

Решением Собрания депутатов Дновского района от 30.03.2009 г. утверждено Положение «О порядке передачи имущества по договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества муниципального образования «Дновский район» (далее – Положение о порядке передачи имущества).

На основании пункта 1 главы 3 Положения о порядке передачи имущества по результатам аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления

муниципальным имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями или оперативного управления за муниципальными учреждениями, заключается договор комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Дновского района.

Решением Собрания депутатов Дновского района от 30.06.2000 года утверждено Положение «О комитете по управлению муниципальным имуществом Дновского района». В соответствии с разделом III данного Положения Комитет имеет исключительное право по оформлению договоров аренды муниципального имущества.

На основании вышеизложенного, орган местного самоуправления - Администрация Дновского района является лицом, уполномоченным собственником, на передачу муниципального имущества по договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, а также лицом, обязанным соблюдать требования антимонопольного законодательства. При этом Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Дновского района заключает договора аренды на основании нормативно-правовых актов органов местного самоуправления Дновского района.

На основании части 1 статьи 17.1 Закона 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, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров. Приказом ФАС от 10 февраля 2010 года № 67 утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества.

22.10.2012 года Дновское РАЙПО обратилось с соответствующим заявлением к Главе Дновского района о предоставлении площади под магазин в д. Панкратово Моринской волости Дновского района.

Согласно Выписке из реестра муниципального имущества МО «Дновский район» от 20.08.2014 года нежилое помещение, расположенное по адресу: Псковская область, Дновский район, Моринская волость, деревня Панкратово, находится в реестре муниципального имущества МО «Дновский район» на основании Решения Собрания депутатов Дновского района от 27.06.1997 года.

Без проведения торгов, на основании Постановления Администрации Дновского района от 25.10.2012 года № 715 «О сдаче в аренду нежилого помещения», 25 октября 2012 года Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Дновского района заключен договор № 10 на сдачу в аренду нежилых помещений, расположенных по адресу: Псковская область, Дновский район, Моринская волость, деревня Панкратово с Дновским районным

потребительским обществом.

В соответствии с пунктом 1.1 договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: Псковская область, Дновский район, Моринская волость, деревня Панкратово, общей площадью 99.6 кв.м.

Согласно пункта 1.2 договора, срок аренды устанавливается с 25 октября 2012 года по 24 октября 2015 года.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации») в редакции, действовавшей на момент заключения договора аренды № 10 от 25.10.2012 года, 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.

Закон о защите конкуренции не предусматривает возможность заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, без проведения процедуры торгов, за исключением случаев, перечисленных в законе.

При этом ни под одно из исключений, указанных в ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, вышеуказанный договор аренды не подпадает.

В соответствии с частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, действующей на момент заключения договора № 10 от 25.10.2012 года, до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент

заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 год.

Из представленных Администрацией Дновского района материалов установлено, что первый договор аренды в отношении вышеуказанного муниципального имущества (нежилых помещений, расположенных по адресу: Псковская область, Дновский район, Моринская волость, деревня Панкратово) заключен Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Дновского района с Дновским РАЙПО 14 июля 2009 года, т.е. после 01 июля 2008 года.

Предельный срок, на который возможно заключение договоров аренды по части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции установлен не более чем до 01 июля 2015 года. В то же время договор № 10 на сдачу в аренду нежилых помещений, расположенных по адресу: Псковская область, Дновский район, Моринская волость, деревня Панкратово заключен Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Дновского района с Дновским районным потребительским обществом на срок по 24 октября 2015 года.

Доказательств обратного ответчиком не представлено.

Таким образом, рассмотрев представленные материалы, выслушав пояснения представителей ответчика, заинтересованных лиц, участвующих в деле, Комиссия приходит к выводу, что заключение договора без проведения торгов, противоречит действующему законодательству.

**2.** В силу [статьи 1](#) Закона о защите конкуренции закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями ([часть 1](#)); его целями являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков ([часть 2](#)).

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке. На основании пункта 4 данной статьи товарный рынок - сфера обращения товара, который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах

которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Потенциальные участники исследуемого рынка, а также иные хозяйствующие субъекты в целях получения в аренду муниципального имущества, приобретают по установленной процедуре право на заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества. Данное обстоятельство порождает наличие между этими субъектами конкурентных отношений.

Проведение торгов и участие в них хозяйствующих субъектов свидетельствует о наличии конкуренции, поскольку именно на торгах обеспечивается соперничество (конкуренция).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, не проведение их, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Продуктовые границы, на которых субъекты, претендующие на муниципальное имущество, являются конкурентами при прохождении процедуры торгов по приобретению права на заключение договоров аренды муниципального имущества, определены рынком услуг по сдаче в аренду (внаем) нежилого недвижимого имущества (код ОКПД – 70.20.12.000 «Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности «ОК 034-2007 (КПЕС 2002)»).

В целях рассмотрения дела № 40/17.1/14 – АМ, географические границы товарного рынка услуг по сдаче в аренду нежилого недвижимого имущества, определены границами муниципального образования «Дновский район» на территории Псковской области, что обусловлено местоположением арендодателя данного товара – Администрации Дновского района Псковской области.

В состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке по сдаче в аренду муниципального имущества, могут входить хозяйствующие субъекты (независимо от организационно-правовых форм, физические лица) при выполнении требований правовых актов, регламентирующих процедуру проведения торгов при предоставлении в аренду муниципального имущества.

Владение, пользование и распоряжение муниципальным имуществом определено в статье 51 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления». В соответствии с пунктом 1 статьи 51 вышеназванного закона органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Как указано в пункте 2 данной статьи органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти

Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Как указано в [пункте 8](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», при рассмотрении дел о признании недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия) учитывается следующее: если акты, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

Согласно Постановлению Президиума ВАС РФ от 05.04.2011 г. № 14686/10 по делу А13-10558/2008, достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В пункте 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского Кодекса Российской Федерации о договоре аренды» сказано, что в случаях, предусмотренных законом, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

Администрацией Дновского района не приведено соответствующей нормы права, позволяющей ей в нарушение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции принимать Постановление Администрации Дновского района от 25.10.2012 года № 715 «О сдаче в аренду нежилого помещения», в котором Комитету по управлению муниципальным имуществом поручено заключить договор на сдачу в аренду нежилых помещений, расположенных по адресу: Псковская область, Дновский район, Моринская волость, деревня Панкратово с Дновским районным потребительским обществом без проведения торгов.

Изучив имеющиеся в деле материалы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, и на основании вышеизложенного Комиссия пришла к выводу о том, что принятие Администрацией Дновского района Постановления от 25.10.2012 года № 715 «О сдаче в аренду нежилого помещения» и заключение Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Дновского района договора № 10 от 25.10.2012 года на сдачу в аренду нежилых помещений, расположенных по адресу: Псковская область, Дновский район, Моринская волость, деревня Панкратово с Дновским районным потребительским обществом без проведения торгов в нарушение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, не допускает конкуренции при предоставлении муниципального имущества в аренду и тем самым создает хозяйствующему субъекту – Дновскому РАЙПО преимущество при доступе к муниципальному имуществу, которое заключается в бесконкурентном предоставлении права аренды на данное имущество, и

обеспечивает ему более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке, что является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 15, 17.1, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 45, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Псковского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Администрации Дновского района нарушение части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в принятии Администрацией Дновского района Постановления от 25.10.2012 года № 715 «О сдаче в аренду нежилого помещения» и заключении Комитетом по управлению муниципальным имуществом договора № 10 от 25.10.2012 года на сдачу в аренду нежилых помещений, расположенных по адресу: Псковская область, Дновский район, Моринская волость, д. Панкратово с Дновским районным потребительским обществом без проведения торгов.
2. Выдать Администрации Дновского района предписание о прекращении в срок **до « 31 » октября 2014 года** нарушения части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, путем отмены Постановления от 25.10.2012 года № 715 «О сдаче в аренду нежилого помещения» и направления Дновскому районному потребительскому обществу предложения о расторжении договора аренды нежилого помещения № 10 от 25.10.2012 года.
3. Передать материалы дела № 40/17.1/14-АМ уполномоченному должностному лицу Псковского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия.

- [opredelenie na sayt.doc](#)
- [opredelenie ob otlozhenii na sayt.doc](#)
- [predpisanie na sayt.doc](#)
- [prikaz na sayt.doc](#)