

Управление Федеральной антимонопольной службы
по республике Коми

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть
решения оглашена 20 мая
2014 года

№ 05-03/4290

г. Сыктывкар

В полном объеме решение
изготовлено 22 мая 2014
года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> (далее - Комиссия), рассмотрев дело № АО 09-04/14 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования городского округа «Воркута», место нахождения: Республика Коми, город Воркута, площадь Центральная, дом 7, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Дело о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

К участию в рассмотрении дела в качестве заявителя привлечено общество с ограниченной ответственностью «Катюша» (далее - ООО «Катюша»), место нахождения: Республика Коми, город Воркута, площадь Мира, дом 26.

К участию в рассмотрении дела в качестве ответчика привлечена Администрация муниципального образования городского округа «Воркута» (далее - Администрация МО ГО «Воркута», Администрация городского округа), место

нахождения: Республика Коми, город Воркута, площадь Центральная, дом 7.

Общие принципы организации местного самоуправления установлены Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон об общих принципах организации местного самоуправления).

В силу статьи 2 Закона об общих принципах организации местного самоуправления муниципальное образование - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения; городской округ - городское поселение, которое не входит в состав муниципального района и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению установленных данным законом вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Вопросы местного значения - вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией Российской Федерации и настоящим Федеральным законом осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно.

Органы местного самоуправления - избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Муниципальный правовой акт - решение, принятое непосредственно населением муниципального образования по вопросам местного значения, либо решение, принятое органом местного самоуправления и (или) должностным лицом местного самоуправления по вопросам местного значения, по вопросам осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, а также по иным вопросам, отнесенным уставом муниципального образования в соответствии с федеральными законами к полномочиям органов местного самоуправления и (или) должностных лиц местного самоуправления, документально оформленные, обязательные для исполнения на территории муниципального образования, устанавливающие либо изменяющие общеобязательные правила или имеющие индивидуальный характер.

Пунктом 1 части 1 статьи 17 Закона об общих принципах организации местного самоуправления определено, что в целях решения вопросов местного значения органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов и городских округов обладают полномочиями по принятию устава муниципального образования и внесению в него изменений и дополнений, изданию муниципальных правовых актов.

Пунктом 1 статьи 215 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) предусмотрено, что имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным

образованиям, является муниципальной собственностью.

Пунктом 3 части 1 статьи 16 Закона об общих принципах организации местного самоуправления к вопросам местного значения городского округа отнесены владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

Пунктом 2 статьи 215 Гражданского кодекса установлено, что от имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, указанные в статье 125 настоящего Кодекса.

Пунктом 2 статьи 125 Гражданского кодекса определено, что от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 настоящей статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Частью 1 статьи 51 Закона об общих принципах организации местного самоуправления предусмотрено, что 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.

Частью 2 статьи 51 Закона об общих принципах организации местного самоуправления установлено, что 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.

Статьей 17.1 Закона о защите конкуренции определены особенности заключения договоров предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного, муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, и закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Согласно 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.

Пунктом 5 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции к исключениям из общего порядка заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении

государственного или муниципального имущества, отнесен порядок, установленный [главой 5](#) Закона о защите конкуренции.

Главой 5 Закона о защите конкуренции урегулированы порядок и условия предоставления государственных и муниципальных преференций.

По пункту 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции, в редакции, действовавшей до 06.01.2012, государственные или муниципальные преференции - 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.

По пункту 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции, в редакции, действующей с 06.01.2012, государственные или муниципальные преференции - 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, государственных или муниципальных гарантий.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, действующей с 06.01.2012, по истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1 и 3](#) статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

В силу части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, действующей с 06.01.2012, арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в [части 9](#) статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Согласно пунктам 1, 4.2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – Постановление об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса о договоре аренды) в случаях, предусмотренных законом (например, [частями 1 и 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, [статьями 30 - 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации, [статьей 74](#) Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным ([статья 168](#) Гражданского кодекса), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном [пунктом 2 статьи 621](#) Гражданского кодекса, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды ([статья 422](#) Гражданского кодекса).

Для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и арендной плате с соблюдением положений [части 9 статьи 17.1](#) Закона о конкуренции. По смыслу [части 10 статьи 17.1](#) Закона о конкуренции, если до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, при отсутствии иных возражений с его стороны арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом. В этом случае договор аренды в силу [пункта 2 статьи 621](#) Гражданского кодекса считается возобновленным на прежних условиях вплоть до заключения договора аренды на новый срок. Однако, при этом условие договора аренды, заключенного на новый срок в соответствии с [частью 9 статьи 17.1](#) Закона о конкуренции без проведения торгов, об арендной плате ([пункт 1 части 9](#) данной статьи) подлежит применению к отношениям сторон, существовавшим с момента истечения срока первоначального договора аренды и до момента заключения договора аренды на новый срок.

В соответствии с пунктом 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 59 от 16.02.2001 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Информационное письмо) при продлении договора аренды здания, заключенного на срок менее одного года, на такой же срок после окончания первоначального срока аренды отношения сторон регулируются новым договором аренды, который не подлежит государственной регистрации в силу пункта 2 [статьи](#)

[651](#) Гражданского кодекса.

Пунктом 3 части 1 статьи 11 Устава муниципального образования городского округа «Воркута» (далее - МО ГО «Воркута», городской округ), принятого Советом муниципального образования городского округа «Воркута» 27.02.2006 (далее - Устав МО ГО «Воркута») к вопросам местного значения городского округа отнесены владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

По части 1 статьи 30 Устава МО ГО «Воркута» структуру органов местного самоуправления городского округа составляют Совет городского округа, Глава городского округа - Председатель Совета городского округа (далее - Глава городского округа), Администрация городского округа, контрольно-счетный орган муниципального образования городского округа - Контрольно-счетная комиссия, обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения и исполнению отдельных, переданных им государственных полномочий.

По части 1 статьи 31 Устава МО ГО «Воркута» Совет городского округа является представительным органом городского округа.

По частям 1, 3 статьи 51 Устава МО ГО «Воркута» Администрация городского округа является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа, является юридическим лицом.

По пункту 4 части 3 статьи 56 Устава МО ГО «Воркута» к муниципальным актам отнесены постановления и распоряжения Администрации городского округа.

По части 1 статьи 64 Устава МО ГО «Воркута» органы местного самоуправления городского округа от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом городского округа в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Совета городского округа и администрации городского округа.

По части 2 статьи 62 Устава МО ГО «Воркута» права собственника в отношении имущества, входящего в состав собственности городского округа, в соответствии с законодательством и Уставом от его имени осуществляют Совет городского округа, Администрация городского округа и ее органы в рамках их компетенции.

Пунктом 1 части 1 статьи 35 Устава МО ГО «Воркута» к исключительной компетенции Совета городского округа отнесено определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

По пункту 1 части 2 статьи 52 Устава МО ГО «Воркута» Администрация городского округа в сфере управления муниципальной собственностью в порядке, установленном Советом городского округа, управляет муниципальной собственностью, решает вопросы создания, приобретения, использования, аренды объектов муниципальной собственности, вносит предложения в Совет городского округа об отчуждении недвижимых объектов муниципальной собственности.

По пункту 6.2 Положения об управлении собственностью муниципального образования «Город Воркута», утвержденного Решением Совета муниципального

образования «Город Воркута» от 29.11.2001 № 166 «Об утверждении Положения об управлении собственностью муниципального образования «Город Воркута», действовавшего до 02.05.2013, Отдел по управлению муниципальной собственностью осуществляет заключение договоров о передаче муниципального имущества в аренду в порядке, установленном Советом муниципального образования.

По пункту 1.1 Положения Отдела по управлению муниципальной собственностью Администрации муниципального образования городского округа «Воркута», утвержденного Главой МО ГО «Воркута» 18.05.2006 (далее - Положение об Отделе по управлению муниципальной собственностью Администрации МО ГО «Воркута») Отдел по управлению муниципальной собственностью является структурным подразделением муниципального исполнительного органа.

По пунктам 2.2.7, 3.1.4 Положения об Отделе по управлению муниципальной собственностью Администрации МО ГО «Воркута» Отдел по управлению муниципальной собственностью выступает арендодателем при сдаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду, вправе заключать договоры аренды, выступать арендодателем муниципального имущества.

По пункту 1.3 Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Город Воркута», утвержденного Решением Совета муниципального образования «Город Воркута» от 02.04.2002 № 178 «Об установлении порядка передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Город Воркута», действовавшего до 31.01.2012, арендодателем муниципального имущества выступает Отдел по управлению муниципальной собственностью.

По пункту 1.3 Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа «Воркута», утвержденного Решением Совета МО ГО «Воркута» от 26.01.2012 № 127 «Об утверждении порядка передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа «Воркута», арендодателем муниципального имущества выступает Администрация муниципального образования в случае передачи в аренду имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями.

Постановлением Администрации МО ГО «Воркута» от 09.11.2010 № 1431 «О проведении торгов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, создании постоянно действующей комиссии по их проведению» создана единая постоянно действующую комиссию по проведению конкурсов (аукционов) на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества при администрации муниципального образования городского округа «Воркута».

На основании протокола № 69 от 09.11.2010 заседания Единой постоянно действующей комиссии по проведению конкурсов (аукционов) на право

заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении муниципального имущества, при Администрации МО ГО «Воркута» по аукциону № 19 по лоту № 18, Распоряжения Администрации МО ГО «Воркута» в лице Отдела по управлению муниципальной собственностью от 11.11.2010 № 1451 «О заключении договора аренды недвижимого имущества» между Администрацией МО ГО «Воркута» (арендодатель) и ООО «Катюша» (арендатор) в отношении недвижимого имущества МО ГО «Воркута» - нежилых помещений №№ 1-14 общей площадью 578,40 кв.м. в здании по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Ленинградская, дом 5а, заключен договор № 225 от 11.11.2010 аренды недвижимого имущества (помещения), находящегося в муниципальной собственности, на срок с 11.11.2010 по 05.11.2011.

Объект аренды площадью 578,4 кв. м. передан Администрацией МО ГО «Воркута» и принят ООО «Катюша» 11.11.2010 по акту приема-передачи нежилого помещения от 11.11.2010.

По окончании срока действия договора № 225 от 11.11.2010 объект аренды арендатором арендодателю не возвращен.

На основании Распоряжения Администрации МО ГО «Воркута» в лице Отдела по управлению муниципальной собственностью от 27.10.2011 № 1438 «О заключении договора аренды в новой редакции» между Администрацией МО ГО «Воркута» (арендодатель) и ООО «Катюша» (арендатор) в отношении муниципального имущества заключен договор № 225 от 27.10.2011 аренды недвижимого имущества (помещения), находящегося в муниципальной собственности, на срок с 06.11.2011 по 03.11.2012.

В силу части 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Арбитражным судом Республики Коми в решении от 16.11.2013 по делу № А29-6250/2013, вступившем в законную силу, сделаны выводы о нераспространении положений частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции к договору № 225 от 27.10.2011, о ничтожности договора № 225 от 27.10.2011, равно как и соглашения о продлении такого договора, со ссылкой в обоснование на статью 168 Гражданского кодекса.

Вторым арбитражным апелляционным судом в постановлении от 17.02.2014 по делу № А29-6250/2013, вступившем в законную силу, сделаны выводы о заключении договора № 225 от 11.11.2010 с соблюдением требований статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, действующих на момент его заключения, об отсутствии правовых оснований для возобновления договора № 225 от 11.11.2010 на неопределенный срок со ссылкой в обоснование на пункт 1 Постановление об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса о договоре аренды, пункт 10 Информационного письма, а также на то, что положения правовых актов, определяющих порядок заключения договоров аренды муниципального имущества (действующих по истечении срока действия договора

№ 225 от 27.10.2011), не предусматривают возможность возобновления на новый срок договора, заключенного по результатам проведения торгов, и, соответственно, возможность нахождения муниципального имущества во временном пользовании арендатора по окончании срока действия такого договора, а также вывод об установлении арбитражным судом первой инстанции отсутствия преференции применительно к муниципальному имуществу.

В действиях Администрации МО ГО «Воркута» в виде заключения с ООО «Катюша» договора аренды № 225 от 27.10.2011 без проведения открытых торгов имеется нарушение части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Объект аренды площадью 578,4 кв. м. передан ООО «Катюша» и принят Администрацией МО ГО «Воркута» 08.04.2014 по акту приема передачи нежилого помещения от 08.04.2014.

Соответственно, нарушение антимонопольного законодательства устранено, предписание выдаче не подлежит.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию МО ГО «Воркута» нарушившей часть 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в части действий в виде заключения с ООО «Катюша» договора аренды № 225 от 27.10.2011 в отношении нежилых помещений №№ 1-14 в здании по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Ленинградская, дом 5а, общей площадью 578,4 кв. м., без проведения открытых торгов;

2. Прекратить рассмотрение дела в связи с устранением нарушения антимонопольного законодательства.

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