

Комитет по управлению  
муниципальным имуществом  
администрации города Дудинка

647000, Красноярский край,  
Таймырский Долгано-Ненецкий район,  
г. Дудинка,

ул. Советская, 41

Муниципальное автономное  
учреждение «Арктика плюс»

647000, Красноярский край,  
Таймырский Долгано-Ненецкий район,

г. Дудинка, ул. Островского, 9

Индивидуальный предприниматель  
Чепурных Э.Г.

<...>

## РЕШЕНИЕ

№ 497-16-11 от 17 января 2012 г.  
Красноярск

г.

Резолютивная часть решения по делу оглашена на заседании Комиссии 30 декабря 2011 г.

В полном объеме решение изготовлено 17 января 2012г.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель комиссии – Лужбин Е.А., заместитель руководителя управления; члены комиссии: Фомушкина Ю.В., начальник отдела контроля органов власти, Дударева М.А., ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля, рассмотрев дело № 497-16-11, возбужденное по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Дудинка (647000, Красноярский край, Таймырский Долгано-Ненецкий район, г. Дудинка, ул. Советская, 41), Муниципальным автономным учреждением «Арктика плюс» (647000, Красноярский край, Таймырский Долгано-Ненецкий район, г. Дудинка, ул. Островского, 9), ИП Чепурных Э.Г. <...>, по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении договора аренды части помещения, расположенного по адресу: г. Дудинка, ул. Островского, д. 9, первый этаж, помещение № 5, общая площадь 32,4 кв.м. Срок действия договора до 15.10.2011г. без проведения торгов, без участия лиц надлежащим образом извещенных о дате времени и месте рассмотрения дела,

## **УСТАНОВИЛА:**

В рамках осуществления контроля за соблюдением антимонопольного законодательства Красноярским УФАС России в Администрацию Таймырского Долгано-Ненецкого муниципального района был направлен запрос (исх. № 13672 от 22.08.2011г.) о договорах аренды (иного пользования) муниципального имущества, заключенных с хозяйствующими субъектами. Во исполнение запроса представлена информация, согласно которой по договору аренды нежилого помещения б/н от 16.10.2010г. Муниципальное автономное учреждение «Арктика плюс» передало в аренду индивидуальному предпринимателю Чепурных Э.Г. объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г. Дудинка, ул. Островского, д. 9, первый этаж, помещение № 5, общая площадь 32,4 кв.м. Срок действия договора до 15.10.2011г.

Вышеуказанный договор аренды заключен без проведения торгов.

Предоставление ИП Чепурных Э.Г. муниципального имущества в приоритетном порядке - без торгов 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.

По данному факту Красноярским УФАС на основании приказа от 28.10.2011 года № 847 возбуждено настоящее дело по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона «О защите конкуренции»).

К моменту рассмотрения дела КУМИ администрации города Дудинка представлены документы, свидетельствующие о следующем: Муниципальное автономное учреждение «Арктика плюс» заключило договор аренды недвижимого имущества с ИП Чепурных Э.Г. без согласования с собственником имущества и

без соблюдения публичных процедур, что свидетельствует о наличии признаков нарушения в действиях Муниципального автономного учреждения «Арктика плюс» части 3 статьи 17.1. Федерального закона «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 1 статьи 47 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия вправе отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства, если в ходе рассмотрения дела в действиях (бездействиях) ответчика по делу обнаружены признаки иного нарушения антимонопольного законодательства, чем нарушение по признакам которого было возбуждено дело. В связи с чем, Комиссией Красноярского УФАС России 12.12.2011 года вынесено определение об отложении дела и назначении дела к рассмотрению на 30 декабря.

На заседании комиссии 12 декабря представитель по доверенности В.Н. Чуприна поддержала доводы, изложенные в письменной позиции, дополнительно пояснив, что заключение данного договора не было согласовано с собственником.

Муниципальное автономное учреждение «Арктика плюс» к моменту рассмотрения дела представило письменную позицию (исх. № б/д и б/№) согласно которой не признают себя нарушившими антимонопольное законодательство, т.к. договор аренды с ИП Чупурных Э.Г. был заключен 29 сентября 2006 года, а требование о заключении договора исключительно на конкурсной основе было установлено 17.07.2009 года законом № 173.

**Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лиц, представленных к моменту рассмотрения дела в письменной позиции, Комиссия пришла к следующим выводам:**

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом, экономической деятельности.

Согласно ч. 3 ст. 55 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц.

Согласно пункту 1 статьи 130 Конституции Российской Федерации местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

Статьей 132 Конституции Российской Федерации предусмотрено, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, а также решают иные вопросы местного значения.

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».

Из содержания терминов и понятий, приведенных в статье 2 указанного Закона,

следует, что к вопросам местного значения относятся вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией Российской Федерации и настоящим Федеральным законом осуществляется населением и органами местного самоуправления самостоятельно.

Согласно пункту 2 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное владение 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.

Таким образом, органы местного самоуправления осуществляют полномочия по решению вопросов местного значения в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими в Российской Федерации.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Следовательно, собственник может осуществлять в отношении своего имущества действия, не противоречащие закону.

Муниципальное имущество - объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г. Дудинка, ул. Островского, 9, было передано собственником в оперативное управление МАУ «Арктика плюс», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 03.12.2009 года.

Муниципальное автономное учреждение «Арктика плюс», создано на основании Распоряжения руководителя администрации города Дудинки от 15.04.2009 г. № 181-Р.

Согласно ст. 2 федерального закона «Об автономных учреждениях» № 174-ФЗ от 03.11.2006г. автономным учреждением признается некоммерческая организация, созданная Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для выполнения работ, оказания услуг в целях осуществления предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий органов местного самоуправления в сферах науки, образования, здравоохранения, культуры, средств массовой информации, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта. Кроме того, ч. 2 ст. 2 ФЗ «Об автономных учреждениях» установлено, что автономное учреждение является юридическим лицом и от своего имени может приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом

и ответчиком в суде.

На основании ст. 3 Ф «Об автономных учреждениях» имущество автономного учреждения закрепляется за ним на праве оперативного управления в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Собственником имущества автономного учреждения является соответственно Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование. Автономное учреждение без согласия учредителя не вправе распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за ним учредителем или приобретенными автономным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества.

Согласно ч. 4. ст. 2 указанного закона автономное учреждение отвечает по своим обязательствам имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления, за исключением недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленных за ним учредителем или приобретенных автономным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества. В силу ч. 2 ст. 298. Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) автономное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за ним собственником. Автономное учреждение вправе осуществлять приносящую доходы деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям, при условии, что такая деятельность указана в его учредительных документах.

Согласно пункту 2 статьи 1 Гражданского кодекса РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 2 Гражданского кодекса РФ предпринимательская деятельность является самостоятельной, осуществляемой на свой страх и риск деятельностью, направленной на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

Законом, ограничивающим полномочия собственника по распоряжению муниципальным имуществом, является Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно статье 3 Федерального закона "О защите конкуренции" настоящий Закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

Федеральным законом "О защите конкуренции" запрещаются принятие органом местного самоуправления актов, совершение действий, которые приводят или

могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Под конкуренцией в силу пункта 7 статьи 4 названного Закона понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В силу [п. 1 ст. 420](#) Гражданского кодекса Российской Федерации договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения ([п. 1 ст. 422](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с [п. 1 ст. 432](#) Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

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. С момента заключения соглашения о пролонгации договора аренды возникают 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» 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 возникло новое обязательство, соответственно оно является новым договором аренды и должно заключаться с соблюдением норм, действующих в момент его заключения, в том числе ст. 17.1, 19, 20 ФЗ «Защите конкуренции».

Согласно [части 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции (в редакции Федерального [закона](#) от 08.11.2008 N 195-ФЗ) указано, что 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, кроме случаев, указанных в данной [статье](#).

Порядок проведения конкурсов на право владения и пользования публичным имуществом, установлен Приказом ФАС России от 10 февраля 2010 г. N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (далее по тексту Приказ ФАС России № 67).

Применение указанного порядка является обязательным, и с момента вступления в силу Приказа ФАС России N 67 органы власти, государственные и муниципальные предприятия и учреждения и иные лица, осуществляющие функции по организации и проведению торгов на право заключения договоров, должны руководствоваться Правилами, утвержденными Приказом ФАС России N 67, вступил в действие 7 марта 2010 г.

В силу [части 3 статьи 53](#) Закона о защите конкуренции, до установления, предусмотренного [частью 5 статьи 17.1](#) настоящего Федерального закона порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) настоящего Федерального закона, конкурсы на право заключения таких договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 21.07.2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" (далее - Закон о концессионных соглашениях).

На момент заключения договора б/н от 16.10.2010г. действовала статья 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, правоотношения, возникшие в связи с заключением договора аренды, подлежали регулированию нормами статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Передача муниципального без проведения торгов создает для ИП Чепурных Э.Г. преимущественные условия получения указанного имущества в аренду и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести права в отношении данного имущества.

Заключение б/н от 16.10.2010г. без проведения публичных процедур противоречит положениям статьи 17.1. Закона о защите конкуренции и свидетельствует об ограничении конкуренции путем создания преимущественных условий деятельности ИП Чепурных Э.Г. при получении муниципального имущества и устранению иных хозяйствующих субъектов от возможности получения в аренду вышеуказанного муниципального имущества.

С учетом изложенного, а также того обстоятельства, что Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дудинка согласие на заключение договора аренды б/н от 16.10.2010г. не давал, в результате заключения договора аренды объекта нежилого фонда б/н от 16.10.2010г. без проведения публичных процедур в действиях Муниципального автономного учреждения «Арктика плюс» усматриваются нарушения части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»

На момент заключения договора аренды б/н от 16.10.2010г., [статья 17.1](#) Закона о защите конкуренции действовала.

Довод Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации

города Дудинка о том, что Комитет никаких антиконкурентных соглашений не заключал (согласие на заключение договора аренды не давал), уведомлений о намерении передать данное имущество в аренду третьим лицам в адрес сторон не направлял в связи с чем, в его действиях отсутствует нарушение, предусмотренное статьей 16 ФЗ «О защите конкуренции» - принят Комиссией Красноярского УФАС во внимание в связи с чем, определением от 12.12.2011 года рассмотрение дела было отложено МАУ «Арктика плюс» было предложено представить письменные пояснения по факту вменяемого ему нарушения, предусмотренного частью 3 статьи 17.1 (переквалификация).

Довод МАУ «Арктика плюс» о том, что первоначальный договор аренды с ИП Чепурных Э.Г. был заключен 29.09.2006 года, а требование о заключении договора исключительно на конкурсной основе было установлено 17.07.2009 года законом № 173 в связи с чем, в его действиях отсутствует нарушение антимонопольного законодательства, отклоняется Комиссией в виду следующего.

На дату заключения договора аренды б/н от 16.10.2010г., действовала [ч. 3 ст. 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции», которая не предоставляла права на заключение договора аренды государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными или муниципальными унитарными предприятиями, государственными или муниципальными бюджетными учреждениями и которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, с хозяйствующими субъектами без проведения конкурсов или аукционов.

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.

Таким образом, 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.

Заключенные ранее аналогичные договоры:

- договор аренды нежилого помещения № 86 от 29.09.2006 года;
- договор аренды нежилого помещения № 124 от 23.10.2007 года;
- дополнительное соглашение № 1 к договору аренды № 124 от 23.20.2007 года,



также заключены в нарушение требований Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" без проведения торгов, которые способствует развитию конкуренции за обладание ограниченным ресурсом путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает равный доступ к государственному и муниципальному имуществу для всех заинтересованных лиц, а также обеспечивает соблюдение интересов собственников имущества, имеющих намерение передать имущество на наиболее выгодных условиях, а также без согласования с антимонопольным органом.

Следовательно, в соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса РФ сделка (в том числе договор аренды муниципального имущества, заключенный без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов), не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Согласно статье 167 Гражданского кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Кроме того, вышеуказанные договоры имеют иной субъектный состав.

В соответствии с частью 1 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрена необходимость возврата арендатором арендодателю имущества с учетом нормального износа по окончании срока действия договора.

Таким образом, имущество, переданное по договору б/н от 16.10.2010г., подлежит возврату арендатором ИП Чепурных Э.Г. арендодателю МАУ «Арктика плюс», т.к. срок действия договора истек 15 октября 2011 года.

Учитывая вышеизложенные фактические и правовые обстоятельства, Комиссия приходит к выводу:

- об отсутствии оснований для прекращения рассмотрения дела в отношении МАУ «Арктика плюс» по факту совершения им нарушения, предусмотренного частью 3 статьи 17.1. ФЗ «О защите конкуренции»;

- о наличии в действиях МАУ «Арктика плюс» состава нарушения, предусмотренного частью 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Соответствующими действиями нарушен публичный порядок, обеспечивающий конкуренцию, а также ущемлены интересы других хозяйствующих субъектов (потенциальных пользователей), которые были ограничены в возможности получения в аренду вышеуказанного муниципального имущества).

- об отсутствии состава нарушения статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции» в действиях Комитета по управлению муниципальным имуществом города Дудинка, МАУ «Арктика плюс», ИП Чепурных Э.Г..

На основании изложенного Комиссия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

**РЕШИЛА:**

1. Производство по делу № 497-16-11, возбужденное по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Дудинка (647000, Красноярский край, Таймырский Долгано-Ненецкий район, г. Дудинка, ул. Советская, 41), Муниципальным автономным учреждением «Арктика плюс» (647000, Красноярский край, Таймырский Долгано-Ненецкий район, г. Дудинка, ул. Островского, 9), ИП Чепурных Э.Г. <...> по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении договора аренды б/н от 16.10.2010г., без проведения торгов, прекратить в связи с неподтверждением факта нарушения статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции»;

2. Признать Муниципальное автономное учреждение «Арктика плюс» нарушившим часть 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части предоставления ИП Чепурных Э.Г. муниципального имущества в приоритетном порядке - без торгов;

3. Учитывая, что срок действия договора б/н от 16.10.2010г., истек 15 октября 2011 года и имущество в соответствии со 622 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит возврату - предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев с момента вынесения решения.

Председатель Комиссии  
Лужбин

Е.А.

Члены Комиссии:  
Фомушкина

Ю.В.

М.А. Дударева

- [reshenie 497-16-11 chepurnyh .doc](#)