

## РЕШЕНИЕ

По делу № 64-3/64-2011 по признакам нарушения администрацией МО Суворовский район Федерального закона "О защите конкуренции"

г. Тула

Резолютивная часть решения оглашена "27" октября 2011г.

В полном объеме решение изготовлено "02" ноября 2011г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: < — > ,

рассмотрев дело № 64-3/64-2011 по признакам нарушения администрацией муниципального образования Суворовский район (301340, Тульская область, г. Суворов, пл. Победы, д.1) части 1 статьи 15, статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения настоящего дела явились материалы проверки соблюдения органами местного самоуправления муниципального образования Суворовский район и иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями антимонопольного законодательства.

Инспекцией Тульского УФАС России было установлено, что администрацией муниципального образования Суворовский район постановлениями:

-от 31.12.2010 № 1559 утверждена документация об аукционе 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 (далее – Документация);

-от 13.07.2011 № 778 утверждена документация об открытом аукционе на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества, расположенного по ул. Тульская д.5 г. Суворова Тульской области, для размещения кассы автовокзала (далее – документация об аукционе),

отдельные нормы которых противоречат антимонопольному законодательству.

В ходе рассмотрения дела выявлено следующее.

В Документации и документации об аукционе отсутствует указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается, что противоречит требованиям подпункта 16 пункта 114 Правил 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 (далее – Правила), утвержденных приказом ФАС от 10.02.2010 № 67.

При этом проект договора аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью (приложения 3 к Документации и документации об аукционе) в пунктах 4.2.1, 4.4.3, 4.5.8, 8.1 содержит возможность изменения условий договора по соглашению сторон, а также право и обязанность арендатора производить за свой счет капитальный ремонт в случае

подписания дополнительного соглашения между арендодателем и арендатором.

Условие о возложении на арендатора обязанности производить за свой счет капитальный ремонт (в том числе сроки, объем и виды работ, а также их стоимость), не предусмотренной Документацией и документацией об аукционе, может существенно ухудшить финансовое положение арендатора, которое не возможно было бы предвидеть на момент подачи заявки на участие в аукционе (а в случае победы на аукционе – и на момент заключения договора аренды), что в совокупности с нормой последнего дефиса пункта 8.3 договора может привести к досрочному расторжению данного договора и, как следствие, невозможности осуществления арендатором своей хозяйственной деятельности, а также противоречит требованиям статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Абзацем 2 пункта 2.1 проекта договора аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью (далее – проект договора) установлено, что "в силу статьи 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что действие договора распространяется на арендные правоотношения Сторон, возникшие с \_\_\_\_\_".

Данная норма противоречит пункту 98, подпункту 5 пункта 105, подпунктам 14, 16 пункта 114, пункту 143, 150 Правил и целям проведения торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды, т.к. позволяет сторонам договора облечь в правовую форму правоотношения, возникшие до проведения публичных процедур (аукциона) на право заключения договора аренды.

Дополнительно документация об аукционе, утвержденная на право заключения договора аренды конкретного муниципального недвижимого имущества, а именно имущества, расположенного по ул. Тульская д.5 г. Суворова Тульской области, для размещения кассы автовокзала, содержит следующие нарушения.

Пункт 18 извещения № 4 о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества (далее – извещение), устанавливающий дату и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе (25.08.2011г. в 17<sup>00</sup>), противоречит пункту 125 Правил, согласно которому прием заявок на участие в аукционе прекращается в указанный в извещении о проведении аукциона день рассмотрения заявок на участие в аукционе непосредственно перед началом рассмотрения заявок (дата и время начала рассмотрения заявок на участие в данном аукционе – 26.08.2011г. в 8<sup>00</sup>).

Пункт 13 извещения "место предоставления документации об аукционе" противоречит подпункту 6 пункта 105 Правил, согласно которому в извещении должны быть указаны сведения о сроке, месте и порядке предоставления такой документации.

Согласно пунктам 1.2, 1.3 документации об аукционе предмет и условия аукциона, уточняющие, разъясняющие и дополняющие положения статей документации об аукционе указываются в информационной карте аукциона, являющейся неотъемлемой частью документации об аукционе.

Пунктами 14 информационной карты и извещения, а также пунктами 4.2.2, 6.2 проекта договора установлено три варианта изменения размера арендной платы за объект аренды:

- в случае изменения порядка определения арендной платы;
- в случае изменения значений коэффициентов, используемых при расчете арендной платы;
- проведения независимой оценки рыночной величины арендной платы.

Пункты 4.2.2, 6.2 также содержатся в проекте договора, являющимся приложением 3 к Документации.

Данные нормы противоречат требованиям подпункта 3 пункта 114 Правил, а также второму абзацу статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", согласно которому проведение оценки объектов является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично

муниципальным образованиям, в том числе в целях передачи в аренду.

Кроме того, проект договора, являющийся приложением к документации об аукционе, противоречит требованиям пунктов 115, 143 Правил, из которых следует, что победителю аукциона передается проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе.

Пунктом 8 заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества (приложения 2 к Документации и документации об аукционе) установлены "предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества. В случаях, предусмотренных документацией об аукционе, также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством РФ".

Однако данная норма заявки не соответствует ни Документации и документации об аукционе (в частности, статье 4), ни пункту 111 Правил.

Часть 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции устанавливает, что порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 данной статьи, устанавливается Федеральным антимонопольным органом.

Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещает, в том числе, органам местного самоуправления принимать акты и/или совершать действия/бездействие, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьями 49-50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

#### РЕШИЛА:

1. Признать администрацию муниципального образования Суворовский район нарушившей часть 1 статьи 15, часть 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" в части включения норм:

-абзаца 2 пункта 2.1, пунктов 4.2.1, 4.2.2, 4.4.3, 4.5.8, 6.2, 8.1 проекта договора аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью (приложение 3 к документации об аукционе), утвержденного постановлениями администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559 "Об утверждении документации об аукционе 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 от 13.07.2011 № 778 "О проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества";

-отсутствие в документации об аукционе 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, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559 и в документации об аукционе, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 13.07.2011 № 778, указания на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не

допускается;

-пунктов 13, 14, 18 извещения № 4 о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (приложение 4 к документации об аукционе), утвержденного постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 13.07.2011 № 778;

-пункта 14 информационной карты (приложение 1 к документации об аукционе), утвержденной постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 13.07.2011 № 778;

-пункта 8 заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества (приложение 2 к документации об аукционе), утвержденной постановлениями администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559 "Об утверждении документации об аукционе 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 от 13.07.2011 № 778 "О проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества",

что приводит или может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции в сфере доступа к муниципальному ресурсу – получению в аренду муниципального движимого и недвижимого имущества в географических границах муниципального образования Суворовский район, а также может привести к досрочному расторжению договора аренды и, как следствие, невозможности осуществления добросовестным арендатором своей хозяйственной деятельности.

2. Выдать администрации муниципального образования Суворовский район предписание об изменении норм:

-абзаца 2 пункта 2.1, пунктов 4.2.1, 4.2.2, 4.4.3, 4.5.8, 6.2, 8.1 проекта договора аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью (приложение 3 к документации об аукционе), утвержденного постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559 "Об утверждении документации об аукционе 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";

-не предусматривающих в документации об аукционе 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, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559, указания на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается;

-пункта 8 заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества (приложение 2 к документации об аукционе), утвержденной постановлениями администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559 "Об утверждении документации об аукционе 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",

в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства.

3. Выдать администрации муниципального образования Суворовский район предписание о не совершении в дальнейшем действий по включению в документацию об аукционе норм, аналогичных нормам, установленных:

-абзацем 2 пункта 2.1, пунктами 4.2.1, 4.2.2, 4.4.3, 4.5.8, 6.2, 8.1 проекта договора аренды

недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью (приложение 3 к документации об аукционе), утвержденного постановлениями администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559 "Об утверждении документации об аукционе 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 от 13.07.2011 № 778 "О проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества";

-не предусматривающих в документации об аукционе 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, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559 и в документации об аукционе, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 13.07.2011 № 778, указания на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается;

-пунктами 13, 14, 18 извещения № 4 о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (приложение 4 к документации об аукционе), утвержденного постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 13.07.2011 № 778;

-пунктом 14 информационной карты (приложение 1 к документации об аукционе), утвержденной постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 13.07.2011 № 778;

-пунктом 8 заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества (приложение 2 к документации об аукционе), утвержденной постановлениями администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559 "Об утверждении документации об аукционе 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 от 13.07.2011 № 778 "О проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества",

при проведении аукционов в случаях, установленных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

4. Передать материалы дела № 64-3/64-2011 о нарушении антимонопольного законодательства должностному лицу, уполномоченному составлять протоколы об административном правонарушении, для возбуждения дела об административном правонарушении по части 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении главы администрации муниципального образования Суворовский район.

5. Оснований для принятия иных мер в отношении администрации муниципального образования Суворовский район по пресечению и/или устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не имеется.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 65

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: < — >

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" на основании своего решения от 02.11.2011г. по делу № 64-3/64-2011 о нарушении администрацией муниципального образования Суворовский район (301340, Тульская область, г. Суворов, пл. Победы, д.1) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции"

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации муниципального образования Суворовский район в срок до 30.11.2011г. прекратить нарушение части 1 статьи 15, части 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившееся во включении в постановления администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559 "Об утверждении документации об аукционе 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 от 13.07.2011 № 778 "О проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества", норм, содержащих нарушение антимонопольного законодательства, что приводит или может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции в сфере доступа к муниципальному ресурсу – получению в аренду муниципального движимого и недвижимого имущества в географических границах муниципального образования Суворовский район, а также может привести к досрочному расторжению договора аренды и, как следствие, невозможности осуществления добросовестным арендатором своей хозяйственной деятельности, а именно:

-при проведении аукционов в случаях, установленных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", совершать действия по не включению в документацию об аукционе норм, аналогичных нормам, установленным:

-абзацем 2 пункта 2.1, пунктами 4.2.1, 4.2.2, 4.4.3, 4.5.8, 6.2, 8.1 проекта договора аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью (приложение 3 к документации об аукционе), утвержденного постановлениями администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559 "Об утверждении документации об аукционе 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 от 13.07.2011 № 778 "О проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества";

-не предусматривающих в документации об аукционе 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, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559 и в документации об аукционе, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 13.07.2011 № 778, указания на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается;

-пунктами 13, 14, 18 извещения № 4 о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (приложение 4 к документации об аукционе), утвержденного постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 13.07.2011 №

778;

-пунктом 14 информационной карты (приложение 1 к документации об аукционе), утвержденной постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 13.07.2011 № 778;

-пунктом 8 заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества (приложение 2 к документации об аукционе), утвержденной постановлениями администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559 "Об утверждении документации об аукционе 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 от 13.07.2011 № 778 "О проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества".

О выполнении настоящего Предписания сообщить в Тульское УФАС России не позднее пяти дней со дня его исполнения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ № 64

02.11.2011г.

г. Тула

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: < --- >, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" на основании своего решения от 02.11.2011г. по делу № 64-3/64-2011 о нарушении администрацией муниципального образования Суворовский район (301340, Тульская область, г. Суворов, пл. Победы, д.1) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции"

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации муниципального образования Суворовский район в срок до 30.11.2011г. прекратить нарушение части 1 статьи 15, части 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившееся во включении в постановления администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559 "Об утверждении документации об аукционе 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 от 13.07.2011 № 778 "О проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества" норм, содержащих нарушение антимонопольного законодательства, что приводит или может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции в сфере доступа к муниципальному ресурсу – получению в аренду муниципального движимого и недвижимого имущества в географических границах муниципального образования Суворовский район, а также может привести к досрочному расторжению договора аренды и, как следствие, невозможности осуществления добросовестным арендатором своей хозяйственной деятельности, а именно:

-изменить нормы пункта 8 заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества (приложение 2 к документации об аукционе), абзаца 2 пункта 2.1, пунктов 4.2.1, 4.2.2, 4.4.3, 4.5.8, 6.2, 8.1 проекта договора аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью (приложение 3 к документации об аукционе), утвержденных постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559 "Об утверждении документации об аукционе 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", в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства;

-включить в документацию об аукционе 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, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Суворовский район от 31.12.2010 № 1559, указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в Тульское УФАС России не позднее пяти дней со дня его исполнения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.