

## РЕШЕНИЕ по делу № 04-6/12-2011

Резолютивная часть решения оглашена: 20 апреля 2011 года г. Тверь  
В полном объеме решение изготовлено: 3 мая 2011 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

председатель – Посохова Л.В., заместитель руководителя управления;  
члены Комиссии:

- Красюкова Л.К., начальник отдела контроля органов власти;

- Гудкова О.И., специалист 1 разряда отдела контроля органов власти;

- в присутствии представителя Совета депутатов Погорельского сельского поселения Зубцовского района Тверской области по доверенности, рассмотрев дело № 04-6/12-2011 по признакам нарушения Советом депутатов Погорельского сельского поселения Зубцовского района Тверской области (172310, Тверская обл., Зубцовский район, село Погорелое Городище) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в установлении п.п. «а» пункта 2.2.1 Проекта договора аренды муниципального имущества (Приложение № 4) решения Совета депутатов Погорельского сельского поселения Зубцовского района Тверской области от 22.10.2009 № 50 «О порядке проведения торгов в отношении муниципального имущества МО «Погорельское сельское поселение Зубцовского района Тверской области» преимущественных условий деятельности в части права предыдущего арендатора – победителя ранее проведенных торгов, на заключение договора аренды без торгов и без взаимосвязи с целями предоставления муниципальной преференции, что может привести к ограничению конкуренции;

### **установила:**

Дело № 04-6/12-2011 возбуждено по инициативе Тверского УФАС России. В рамках проводимой отделом контроля органов власти камеральной проверки соблюдения антимонопольного законодательства органами местного самоуправления городских и сельских поселений Тверской области представлено решение Совета депутатов Погорельского сельского поселения Зубцовского района Тверской области от 22.10.2009 № 50 «О порядке проведения торгов в отношении муниципального имущества МО «Погорельское сельское поселение Зубцовского района Тверской области» (далее – Решение).

Указанным Решением утверждено Положение о порядке проведения торгов в отношении муниципального имущества Погорельского сельского поселения Зубцовского района Тверской области (далее – Положение о торгах), которое определяет порядок организации и проведения торгов в отношении муниципального имущества (п. 1.1 Положения о торгах).

При проведении правового анализа Решения на предмет его соответствия действующему антимонопольному законодательству, установлено следующее:

Статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) устанавливает специальные нормы по порядку заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

Согласно части первой вышеназванной статьи, 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 случаев, предусмотренных частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части третьей статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в том же порядке осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования и в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

В пункте 2.2.1 (п.п. «а») Проекта договора аренды муниципального имущества (Приложение № 4 к Решению) предусмотрено право арендатора на заключение договора аренды имущества на новый срок, имея преимущество перед другими лицами при условии добросовестного выполнения принятых на себя по настоящему Договору обязательств и предварительного уведомления Арендодателя не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты окончания срока действия настоящего договора.

Названное в пункте 2.2.1 (п.п. «а») Проекта договора аренды муниципального имущества (Приложение № 4 к Решению) основание заключения договора аренды без торгов не подпадает под исключения Закона о защите конкуренции, следовательно реализация данной нормы может создать преимущества отдельному хозяйствующему субъекту.

Передача муниципального имущества в аренду без торгов является муниципальной преференцией исходя из определения, указанного в пункте 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции под муниципальной преференцией понимается предоставление органами местного самоуправления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот.

Согласно пункту 9 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предоставление муниципальной преференции осуществляется в порядке, предусмотренном главой 5 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа. Порядок предоставления муниципальной преференции установлен статьей 20 Закона о защите конкуренции. Органы местного самоуправления, имеющие намерение предоставить муниципальную преференцию, направляют в антимонопольный орган ходатайство о даче согласия на предоставление такой преференции (статья 20).

Положение Решения Совета депутатов Погорельского сельского поселения Зубцовского района Тамбовской области о предоставлении муниципальной преференции путём продления договора аренды без проведения торгов и без согласования с антимонопольным органом нарушает условия конкуренции и создают преимущественные условия деятельности отдельному хозяйствующему

субъекту – победителю ранее проведенных торгов в отличие от иных хозяйствующих субъектов с. Погорелое Городище Зубцовского района.

Совершение указанных действий запрещено действующим законодательством и является нарушением статьи 15 Законом о защите конкуренции.

Кроме того, Положение о торгах содержит нормы, регламентирующие переход прав владения и (или) пользования муниципальным имуществом посредством торгов, противоречащие действующему законодательству.

В соответствии с частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Во исполнение данного требования федерального законодательства Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 утвержден Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества (далее также договоры), и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса (далее - Приказ № 67). Приказ № 67 вступил в силу 07.03.2010.

С момента вступления в силу Приказа № 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 правилам, утвержденными Приказом № 67.

- Пунктом 3.5 Положения о торгах предусмотрена возможность отказа от проведения торгов не позднее чем за десять дней до даты окончания приема заявок на участие в торгах, что не соответствует пункту 33 Приказа № 67, согласно которому организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса не позднее чем за тридцать дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Кроме того, в соответствии частью 3 (абз. 3) статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации организатор закрытого аукциона или закрытого конкурса обязан возместить приглашенным им участникам реальный ущерб независимо от того, в какой именно срок после направления извещения последовал отказ от торгов.

- Пунктом 4.1 Положения о торгах установлено, что размер начальной цены продажи права на заключение договора аренды муниципального имущества ежегодно утверждается решением Совета депутатов Погорельского сельского поселения Зубцовского района Тверской области.

Также пунктом 1.3 (абз. 2) Положения о торгах дана расшифровка используемого при работе с Положением о торгах понятия «предмет торгов», а именно: право заключения договора аренды.

Кроме того, в пункте 7.2.5 Положения о торгах указано «при отсутствии участников аукциона, готовых купить право на заключение договора аренды на имущество».

Статья 17.1 Закона о защите конкуренции регламентирует заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Также, данные пункты Положения о торгах противоречат подпункту 4 пункта 31 Приказа № 67, согласно которому извещение о проведении конкурса должно

содержать сведения о начальной (минимальной) цене договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом. Таким образом, из анализа указанных пунктов Положения о торгах нельзя сделать однозначный вывод о том, каким образом формируется цена договора, включает ли в себя цена договора арендную плату или же ее величина обусловлена лишь платой за право заключения такого договора, с последующим расчетом арендной платы.

Кроме того, согласно требованиям статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлено, что федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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), в том числе пунктом 7 части 1 статьи 15 запрещается предоставление муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции (пункт 7).

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьёй 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **решила:**

1. Признать Совет депутатов Погорельского сельского поселения Зубцовского района Тверской области нарушивший требования части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части установления п.п. «а» пункта 2.2.1 Проекта договора аренды муниципального имущества (Приложение № 4) решения Совета депутатов Погорельского сельского поселения Зубцовского района Тверской области от 22.10.2009 № 50 «О порядке проведения торгов в отношении муниципального имущества МО «Погорельское сельское поселение Зубцовского района Тверской области» преимущественных условий деятельности в части права предыдущего арендатора – победителя ранее проведенных торгов, на заключение договора аренды без торгов и без взаимосвязи с целями предоставления муниципальной преференции, что может привести к ограничению конкуренции.

2. Выдать Совету депутатов Погорельского сельского поселения Зубцовского района Тверской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции при проведении торгов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, путем приведения порядка проведения торгов в отношении муниципального имущества МО «Погорельское сельское поселение

Зубцовского района Тверской области» в соответствии с действующим законодательством.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Председатель Комиссии: Л.В. Посохова

Члены Комиссии: Л.К. Красюкова, О.И. Гудкова

### **ПРЕДПИСАНИЕ по делу № 04-6/12-2011**

3 мая 2011 года г. Тверь

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

председатель: Посохова Л.В. – заместитель руководитель управления;

члены:

Красюкова Л.К. – начальник отдела контроля органов власти;

Гудкова О.И. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти;

руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьёй 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

на основании своего решения от 03.05.2011 по делу № 04-6/12-2011 о нарушении Советом депутатов Погорельского сельского поселения Зубцовского района Тверской области части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции»,

#### **предписывает:**

Совету депутатов Погорельского сельского поселения Зубцовского района Тверской области в срок до 03.06.2011:

1. привести решение Совета депутатов Погорельского сельского поселения Зубцовского района Тверской области от 22.10.2009 № 50 «О порядке проведения торгов в отношении муниципального имущества МО «Погорельское сельское поселение Зубцовского района Тверской области» в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации;

2. при проведении торгов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, руководствоваться требованиями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 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», в частности:

- определить предмет торгов (пункты 4.1, 1.3, 7.2.5 Положения);
- привести сроки, установленные пунктом 3.5 Положения, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- исключить норму пункта 2.2.1 (п.п. «а») Проекта договора аренды муниципального имущества (Приложение № 4 к Решению), устанавливающую преимущественное право арендатора на заключение договора аренды без торгов.

3. о выполнении настоящего предписания сообщить в срок до 10.06.2011 и представить соответствующие доказательства.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Председатель Комиссии: Л.В. Посохова

Члены Комиссии: Л. К Красюкова, О.И. Гудкова