Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:
председатель – руководитель управления Гречишникова Е.А.;
члены Комиссии:
- начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов Мазаева С.В.;
- начальник отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти Колодина Н.Н.;
- ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов Вислобокова Е.М.,
- ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов Кузина М.А.,
рассмотрев дело от 18.03.2009 № 8/04 по признакам нарушения Тамбовской городской Думой (392000, г. Тамбов, ул. Первомайская, 28) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

При рассмотрении заявления НК «Содействие в развитии малого предпринимательства «Содружество», направленного в адрес Тамбовского УФАС России Главным Федеральным инспектором в Тамбовской области Аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Центральном Федеральном округе (вх. от 13.11.2008 № 6716ф, исх. от 11.11.2008 № А50/68-795), было выявлено решение Тамбовской городской Думы от 26.04.2006 № 177 «О передаче в аренду обществу с ограниченной ответственностью «XXI Век-Тамбов» муниципального недвижимого имущества — нежилого здания крытого рынка, расположенного по адресу: г.Тамбов, ул. Коммунальная, д.21 А, литер П и земельного участка под ним» (далее - решение), противоречащее нормам антимонопольного законодательства.
По данному факту Тамбовское УФАС России возбудило настоящее дело.
На рассмотрении дела присутствовали:
- представитель Тамбовской городской Думы юрисконсульт экспертно-правового отдела <...>(доверенность от 31.12.2008 № 55);
- представитель администрации города Тамбова начальник юридического отдела комитета по управлению муниципальным имуществом <...> (доверенность от 30.03.2009 № 2-40-240/9);
- представитель ООО «XXI Век – Тамбов» <...> (доверенность от 20.03.2009 № 68-01/173039).
На рассмотрении дела представитель Тамбовской городской Думы сообщил, что Решение Тамбовской городской Думы от 26.04.2006 № 177 «О передаче в аренду обществу с ограниченной ответственностью «XXI Век-Тамбов» принято в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений», так как предполагалось заключение инвестиционного контракта, предусматривающего условия улучшения технического состояния здания крытого рынка и благоустройство территории города Тамбова. 14 августа 2006 года между администрацией г. Тамбова и ООО «XXI Век – Тамбов» заключен инвестиционный контракт на сумму 17 млн.рублей. В соответствии с дополнительным соглашением №1 от 18.03.2009 к инвестиционному контракту сумма инвестиций инвестора составляет 61773160 руб., оснований для прекращения инвестиционной

деятельности не имеется. Решение Тамбовской городской Думы от 26.04.2006 № 177 было принято до вступления в силу Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с чем, указание на нарушение норм Федерального закона, недействующего на момент принятия решения, является необоснованным. Согласно части 1 статьи 4 Гражданского Кодекса РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.
Представитель администрации города Тамбова на рассмотрении дела сообщил, что на основании решения Тамбовской городской Думы от 26.04.2006 № 177 между комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельных ресурсов г. Тамбова и ООО «XXI Век – Тамбов» был заключен договор аренды имущества. 14.08.2006 был заключен инвестиционный контракт №3102-101/6 на сумму 17 млн. руб. В связи с обращением ООО «XXI Век – Тамбов» об увеличении инвестиций по данному контракту, 18.03.2009 заключено дополнительное соглашение № 1 и объем инвестиций увеличен до 61773160 руб.
Представитель ООО «XXI Век – Тамбов» на рассмотрении дела заявил, что рассматриваемое дело возбуждено по признакам нарушения Федерального закона «О защите конкуренции», не вступившего в законную силу на момент принятия решения Тамбовской городской Думы № 177. В настоящее время Положение «О порядке сдачи в аренду муниципальных нежилых помещений (зданий, сооружений) и земельных участков, расположенных под зданиями и сооружениями города Тамбова», утв. Решением городской Думы от 28.12.2005 №107, не действует. Согласно инвестиционному контракту по состоянию на 18.03.2009, его сумма составляет 61 млн. руб. По условиям контракта вложенные инвестором средства являются его собственностью. В случае изъятия арендных прав внесенные инвестором денежные средства, подлежат возмещению.
Комиссия Тамбовского УФАС России в результате анализа имеющихся материалов и рассмотрения дела пришла к следующим выводам.
Тамбовская городская Дума приняла Решение от 26.04.2006 № 177 «О передаче в аренду обществу с ограниченной ответственностью «XXI Век-Тамбов» муниципального недвижимого имущества – нежилого здания крытого рынка, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Коммунальной, д.21А, литер П и земельного участка под ним», согласно которому указанное муниципальное имущество передано в аренду сроком на **25 лет** ООО «XXI Век-Тамбов» для организации торгово-рыночного комплекса.
Указанным Решением администрации города Тамбова поручалось заключить с ООО «XXI Век-Тамбов» инвестиционный контракт (договор), предусматривающий условия улучшения технического состояния, проведения капитального ремонта нежилого здания крытого рынка и благоустройства территории города Тамбова.
На момент принятия Тамбовской городской Думой решения о передаче в аренду ООО «XXI Век-Тамбов» нежилого здания крытого рынка и земельного участка под ним в городе Тамбове действовало Положение «О порядке сдачи в аренду муниципальных нежилых помещений (зданий, сооружений) и земельных участков, расположенных под зданиями и сооружениями города Тамбова», утвержденное Решением Тамбовской городской Думы от 28.12.2005 № 107 (далее — Положение).
Согласно статье 7.1 Положения (введена Решением Тамбовской городской Думы от 22.02.3006 № 139) объекты муниципального недвижимого имущества могут предоставляться в аренду на бесконкурсной основе по решению городской Думы на срок до 25 лет в случае аренды объекта муниципального недвижимого имущества в течение 7 лет и соблюдения условий, предусмотренных абзацами 3,4,7,8 настоящей статьи, а именно:

- условия договора аренды надлежаще исполняются в течение срока действия договора аренды, в том числе своевременно перечисляется арендная плата в бюджет города;
- арендатор надлежаще исполняет предписания арендодателя по проведению текущего ремонта и благоустройства прилегающей территории;
- арендатором в течение срока аренды проводились улучшения технического состояния арендуемого объекта муниципального недвижимого имущества, в том числе текущий ремонт помещения (здания, сооружения), инженерных коммуникаций, находящихся в помещении, за счет собственных средств;
- проведение арендатором капитального ремонта, перепланировки, реконструкции, переоборудования арендуемого помещения (здания, сооружения) в соответствии с нормами действующего законодательства и настоящего Положения.

Согласно материалам рассматриваемого дела, ООО «XXI Век-Тамбов» обратилось в администрацию города Тамбова (исх. от 14.04.2006 № 84) с просьбой о предоставлении в долгосрочную аренду здания крытого рынка, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Коммунальная, д.21А, литер П, и обязывалось произвести реконструкцию здания, благоустройство прилегающей территории, а также организовать проезд по ул. Базарной на участке к зданию за счет собственных средств.

Ранее муниципальное недвижимое имущество — нежилое здание крытого рынка и участок под ним находились в аренде у МУП «Тамбовский центральный рынок» (решение Тамбовской городской думы от 28.12.2005 № 112 «О передаче в аренду муниципальному унитарному предприятию «Тамбовский центральный рынок»).

25.04.2006 МУП «Тамбовский центральный рынок» обратилось к главе администрации города Тамбова с заявлением (исх. № 118) о расторжении договора аренды здания крытого рынка № 356/а от 02.03.2006 в связи с убыточностью ведения хозяйственной деятельности в здании крытого рынка и недопущения ухудшения финансового положения МУП «ТЦР».

25.04.2006 администрация города Тамбова направила в адрес Тамбовской городской Думы обращение (исх. от 25.04.2006 № 2-30-1947/6) с просьбой рассмотреть вопрос о даче согласия администрации города Тамбова на передачу в аренду нежилого здания крытого рынка и земельного участка под ним ООО «XXI Век-Тамбов».

Тамбовская городская Дума в противоречие установленного в городе Тамбове порядка предоставления муниципального имущества в долгосрочную аренду, а именно в противоречие абзацу 9 статьи 7.1 Положения приняла решение от 26.04.2006 № 177 «О передаче в аренду обществу с ограниченной ответственностью «XXI Век-Тамбов» **муниципального недвижимого имущества - нежилого здания крытого рынка,** расположенного по адресу: г.Тамбов, ул. Коммунальная, 21а, литер П и земельный участок под ним» <u>сроком на 25 лет для организации торгово-рыночного комплекса,</u> поскольку ООО «XXI Век-Тамбов» <u>не являлось арендатором объекта муниципального недвижимого имущества — здания крытого рынка в течение 7 лет.</u>

Таким образом, муниципальное имущество было предоставлено отдельному хозяйствующему субъекту в нарушение действующему Положению. Законных оснований для передачи в аренду муниципального имущества – здания крытого рынка ООО «XXI Век-Тамбов» не имелось. Указанное муниципальное имущество могло быть передано в долгосрочную аренду только на конкурсной основе, с

соблюдением условий публичности для обеспечения условий конкуренции.
Довод Тамбовской городской Думы о том, что Решение от 26.04.2006 № 177 принято на основании Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений», Комиссия Тамбовского УФАС России считает необоснованным. Указанным федеральным законом не установлено право органов местного самоуправления на передачу в долгосрочную аренду муниципального имущества на бесконкурсной основе, в случае, если заключается инвестиционный контракт, предусматривающий улучшение технического состояния данного муниципального имущества.
В период принятия решения Тамбовской городской Думы от 26.04.2006 № 177 действовал Закон РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» (далее – Закон о конкуренции).
Согласно части 1 статьи 7 Закона о конкуренции органам местного самоуправления запрещалось принимать акты и (или) совершать действия, которые ограничивают самостоятельность хозяйствующих субъектов, создают дискриминирующие или, напротив, благоприятствующие условия деятельности отдельных хозяйствующих субъектов, если такие акты или действия имеют либо могут иметь своим результатом ограничение конкуренции и (или) ущемление интересов хозяйствующих субъектов или граждан, в том числе запрещается:
- **необоснованно предоставлять отдельному хозяйствующему субъекту или нескольким хозяйствующим субъектам льготы, ставящие их в преимущественное положение по отношению к другим хозяйствующим субъектам, работающим на рынок того же товара.**
Вступивший в силу с 26.10.2006 Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» содержит аналогичный запрет, установленный в части 1 статьи 15.
В соответствии со статьей 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.
Комиссия Тамбовского УФАС России считает, что Тамбовская городская Дума при принятии решения от 26.04.2006 № 177 «О передаче в аренду обществу с ограниченной ответственностью «XXI Век-Тамбов» муниципального недвижимого имущества — нежилого здания крытого рынка, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Коммунальная, д.21 А, литер П и земельного участка под ним» нарушила условия конкуренции. ООО «XXI Век-Тамбов» было необоснованно и незаконно предоставлено преимущество при передаче здания крытого рынка в аренду сроком на 25 лет. Права других хозяйствующих субъектов на получение данного муниципального недвижимого имущества в аренду, в том числе потенциальных, были ограничены.
Таким образом, Тамбовская городская Дума при принятии решения от 26.04.2006 № 177 «О передаче в аренду обществу с ограниченной ответственностью «XXI Век-Тамбов» допустила нарушение части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (части 1 статьи 7 Закона о конкуренции), выражающееся в принятии акта, который приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.
2. Во исполнение решения Тамбовской городской Думы от 26.04.2006 № 177 администрация города Тамбова приняла постановление от 31.08.2006 № 5810 «О предоставлении в аренду ООО «XXI Век-Тамбов» муниципального нежилого

здания крытого рынка, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул.Коммунальная, 21а, литер П».
Согласно данному постановлению с 01.09.2006 Обществу предоставлено в аренду сроком на 25 лет муниципальное недвижимое имущество - нежилое здание крытого рынка, расположенное по адресу: г.Тамбов, ул. Коммунальная, 21а, литер П и земельный участок под ним, для организации торгово-рыночного комплекса.
Абзацем 3 пункта 2 постановления от 31.08.2006 № 5810 ООО «XXI Век-Тамбов» поручено заключить с администрацией города Тамбова инвестиционный контракт (договор), предусматривающий условия улучшения технического состояния, проведения капитального ремонта нежилого здания крытого рынка и благоустройства территории г.Тамбова, в месячный срок с момента принятия настоящего постановления.
Пунктом 3 постановления администрации города Тамбова от 31.08.2006 № 5810 определено, что комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации города Тамбова обязан предусмотреть в особых условиях договора аренды объекты муниципального нежилого фонда заключение с ООО «XXI Век-Тамбов» инвестиционного контракта (договора), предусматривающего условия улучшения технического состояния, проведения капитального ремонта нежилого здания крытого рынка и благоустройства территории г.Тамбова, в месячный срок с момента принятия настоящего постановления.
01.09.2006 между комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов города Тамбова и ООО «XXI Век-Тамбов» был заключен договор аренды объекта муниципального нежилого фонда города Тамбова № 1401/К. В указанном договоре аренды отсутствует особое условие о заключении с ООО «XXI Век-Тамбов» инвестиционного контракта (договора), предусматривающего условия улучшения технического состояния, проведения капитального ремонта нежилого здания крытого рынка и благоустройства территории г. Тамбова, которое было установлено постановлением администрации города Тамбова от 31.08.2006 № 5810.
Инвестиционный контракт № 3.102-101/6 между администрацией города Тамбова и ООО «XXI Век – Тамбов» был заключен 14.08.2006, то есть до принятия постановления администрации города Тамбова от 31.08.2006 № 5810 «О предоставлении в аренду ООО «XXI Век-Тамбов» муниципального нежилого здания крытого рынка, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Коммунальная, 21а, литер П», определяющего заключение инвестиционного контракта (договор), предусматривающего условия улучшения технического состояния, проведения капитального ремонта нежилого здания крытого рынка и благоустройства территории г.Тамбова. Ориентировочная сумма инвестиций - 17 млн. руб.
Согласно указанному инвестиционному контракту ООО «XXI Век – Тамбов» обязуется за счет собственных либо привлеченных инвестиций произвести капитальный ремонт и реконструкцию здания крытого рынка, и благоустройство прилегающей к зданию территории в период с 2006 по 4 квартал 2007 года. А также капитальный ремонт дороги, расширение проезжей части и устройство тротуаров по ул. Носовской, в срок до 31.12.2007 (пункты 2.3.1 и 2.3.2 инвестиционного контракта). Для реализации инвестиционного контракта Инвестор обязуется регулярно, не реже одного раза в квартал, представлять в администрацию города Тамбова отчет о выполненных работах, предварительно утвержденный администрацией (пункт 4.2.5 инвестиционного контракта).
09.04.2007 администрация города Тамбова приняла постановление № 2103 «О внесении изменений в постановление главы администрации города Тамбова от 31.08.2008 №5810 «О предоставлении в аренду обществу с ограниченной

ответственностью «XXI Век-Тамбов» муниципального нежилого здания крытого рынка, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Коммунальная, 21а, литер П», которым исключила абзац 3 пункта 2 и пункт 3, касающиеся заключения инвестиционного контракта (договора).
27.05.2008 администрация города Тамбова приняла постановление № 3636 «О внесении изменений в постановление главы администрации г. Тамбова от 09.04.2007 № 2103 «О внесении изменений в постановление главы администрации города Тамбова от 31.08.2008 №5810 «О предоставлении в аренду обществу с ограниченной ответственностью «XXI Век-Тамбов» муниципального нежилого здания крытого рынка, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Коммунальная, 21а, литер П», в котором исключила слова об исключения пунктов, касающихся заключения инвестиционного контракта (договора).
18.03.2009 между администрацией города Тамбова и ООО «XXI Век – Тамбов» заключено дополнительное соглашение №1 к инвестиционному контракту № 3.102-101/6 от 14.08.2006 и объем инвестиций увеличен до 61773160 руб.
Как установлено при рассмотрении дела, Инвестор - ООО «XXI Век – Тамбов» во исполнение пункта 4.2.5 Инвестиционного контракта отчеты о выполненных работах в установленный срок в администрацию города Тамбова не направлял. Первый отчет о выполненных работах на инвестиционном объекте – нежилом здании крытого рынка, был направлен Обществом в администрацию города Тамбова в ходе рассмотрения настоящего дела 22.05.2009 исх. № 37.
По данным ООО «XXI Век – Тамбов», по состоянию на 21.05.2009 на инвестиционном объекте – здании крытого рыка выполнено строительных и иных работ на сумму 47 млн. руб.
Таким образом, в настоящее время ООО «XXI Век – Тамбов» выполняет работы на инвестиционном объекте – здании крытого рынка, находящемся в аренде.
На основании изложенного Комиссия Тамбовского УФАС России считает нецелесообразным обращение в суд с иском о расторжении договора аренды муниципального имущества, заключенного с нарушением требований антимонопольного законодательства.
Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьёй 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать Тамбовскую городскую Думу нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции (часть 1 статьи 7 Закона РСФСР от 22 марта 1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках») при принятии решения от 26.04.2006 № 177 «О передаче в аренду обществу с ограниченной ответственностью «XXI Век-Тамбов» муниципального недвижимого имущества — нежилого здания крытого рынка, расположенного по адресу: г.Тамбов, ул. Коммунальная, д.21 А, литер П и земельного участка под ним».
2. Выдать Тамбовской городской Думе предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно:
- принять меры по обеспечению контроля за предоставлением в долгосрочную аренду муниципального имущества.

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