

## РЕШЕНИЕ

21.10.2008г. г.Уфа, ул.Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>, <...>, <...> рассмотрела материалы дела №А-314/17.1.-08 о нарушении ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Администрацией муниципального района Дюртюлинский район РБ (452320, РБ, г.Дюртюли, ул.Чеверева, 41). При рассмотрении дела присутствовал <...> (удостоверение №253, дата выдачи 30.11.2007). <...> и <...> явились без доверенностей, к участию в заседании Комиссии допущены не были, комиссия,

### УСТАНОВИЛА:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан направило в Администрацию муниципального района Дюртюлинский район РБ запрос информации от 28.07.2008 №8/3406 о договорах аренды, договорах безвозмездного пользования, договорах доверительного управления имуществом, иных договорах, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, заключенных и (или) находящихся в процессе оформления, за период с 01.07.2007 по 15.08.2008.

Ответ на запрос информации был получен от Администрации муниципального района Дюртюлинский район РБ, исходящий от 14.08.2008 №1630. Согласно представленной информации были заключены следующие договоры о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа: 07.07.2008 был заключен договор №42 с <...> о передаче нежилого помещения для использования в целях «организации торговли продуктами питания» сроком с 10.07.2008 по 05.07.2009; 28.07.2008 был заключен договор №44 с <...> о передаче нежилого помещения для использования в целях «организации торговли промышленными товарами» сроком с 01.08.2008 по 25.07.2009; 28.07.2008 был заключен договор №43 с <...> о передаче нежилого помещения для использования в целях «оказание фотоуслуг» сроком с 01.08.2008 по 20.07.2009.

Анализ представленных документов выявил, что конкурсы или аукционы на право заключения вышеуказанных договоров аренды муниципального имущества не проводились, что содержит признаки нарушения ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Администрация муниципального района Дюртюлинский район РБ, ознакомившись с Определением от 01.10.2008 о назначении дела А-314/17.1.-08 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению, представила документы исх. от 15.10.2008 №2022, из которых следует, что договоры о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа были заключены на основании п.1.4. Порядка оформления прав пользования муниципальным имуществом муниципального района Дюртюлинский район, утвержденного решением Совета муниципального района Дюртюлинский район РБ от 22.12.2006 №134 О предоставлении в аренду всех трех нежилых помещений были опубликованы объявления в местных средствах информации.

Администрацией муниципального района Дюртюлинский район РБ было представлено Соглашение о взаимодействии Комитета по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Дюртюлинскому району и городу Дюртюли и муниципального района Дюртюлинский район Республики Башкортостан по вопросам управления и распоряжения имуществом», утвержденное Решением Совета муниципального района Дюртюлинский район Республики Башкортостан от 26.12.2005 №418, в п.1.1. которого указано, что подготовка документации, а также проектов решений муниципального района и заключения договоров аренды, купли-продажи, доверительного управления, безвозмездного пользования, залога (ипотеки) объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности, в том числе земельных участков, расположенных на территории Муниципального района от имени муниципального района осуществляет Комитет по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Дюртюлинскому району и городу Дюртюли.

Представитель Администрации муниципального района Дюртюлинский район РБ на заседании Комиссии пояснил следующее: Администрация муниципального района Дюртюлинский район РБ заключала договоры аренды с <...>, <...>, <...> на основании единственных заявлений поступивших в Комитет по управлению собственностью Министерства имущественных отношений Республики Башкортостан по Дюртюлинскому району и городу Дюртюли. Подвальные помещения, занимаемые вышеуказанными субъектами, не пользуются спросом у арендодателей. В данных помещениях долгое время не было арендаторов с связи с отсутствием инвестиционной привлекательности. О предоставлении в аренду всех трех нежилых помещений были опубликованы объявления в местных средствах информации, имеются эфирные справки. В настоящее время принимаются действия по подготовке документов необходимых для проведения аукционов: оформляются технические паспорта. Изучив все представленные документы и материалы, заслушав объяснения и исследовав доказательства Администрации муниципального района Дюртюлинский район РБ, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам. В соответствии с ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», действующей с 02.07.2008, 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 таких договоров, за исключением случаев, если указанные права на это имущество предоставляются на основании:

- 1) актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации;
- 2) решения суда, вступившего в законную силу;
- 3) федерального закона, устанавливающего иной порядок распоряжения этим имуществом.

Предоставление <...>, <...>, <...> в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, не подпадает под исключения, предусмотренные пп.1-3 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Положения ст.17.1, 19-21 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» не препятствуют заключению договоров без проведения торгов (конкурсов или аукционов) в целях, указанных в ст.19 вышеуказанного закона, однако для этого необходимо предварительное согласование антимонопольного органа. Администрация муниципального района Дюртюлинский район РБ не обращалась в Башкортостанское УФАС России о предоставлении муниципальной помощи вышеуказанным хозяйствующим субъектам.

В соответствии с п.1 ст.425 Гражданского кодекса Российской Федерации договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Согласно п.2 ст.433 Гражданского кодекса Российской Федерации, если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества. Все вышеуказанные договоры о передаче объектов муниципального нежилого фонда в

аренду без права выкупа заключены позднее 02.07.2008, но применяются к отношениям по договорам, возникшим до заключения договора, что допускается п.2 ст.425 Гражданского кодекса Российской Федерации. Акты приема-передачи нежилых помещений, сданных в аренду без права выкупа, в которых указаны даты, также подписаны после вступления в силу положений ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции». Таким образом, договоры аренды с <...>, <...>, <...> заключены и вступили в силу после 02.07.2008, т.е. после вступления в силу положений ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В ходе рассмотрения дела было установлено, что нежилое помещение, арендованное <...> на основании договора от 28.07.2008 №43, находится не в муниципальной, а в государственной собственности. Таким образом, учитывая, что дело возбуждено в отношении муниципального образования; сведениями, что помещение находится в государственной собственности, Башкортостанское УФАС России на момент возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства не располагало, в части, касающейся рассмотрения дела по договору от 28.07.2008 №43, заключенному с <...>, рассмотрение дела в отношении Администрации муниципального района Дюртюлинский район РБ не подлежит.

В соответствии с п.4 ст.7 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации. Следовательно, постановления Главы администрации муниципального района Дюртюлинский район РБ от 25.07.2008 №7/4-3 и от 01.07.2008 №7/4-1, во исполнение которых были предоставлены объекты нежилого фонда в аренду без права выкупа <...>, <...>, <...> должны соответствовать положениям ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, у Администрации муниципального района Дюртюлинский район РБ не было правовых оснований заключения договоров аренды на нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, без проведения конкурса или аукциона. Администрация муниципального района Дюртюлинский район РБ, во исполнение антимонопольного законодательства, должна была соблюсти права и законные интересы неограниченного круга лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, заключив договоры аренды на нежилые помещения только по результатам аукционов или конкурсов.

Таким образом, действия Администрации муниципального района Дюртюлинский район РБ по бесконкурсному или безаукционному заключению договоров аренды: от 07.07.2008 №42 с <...> о передаче нежилого помещения для использования в целях «организации торговли продуктами питания» сроком с 10.07.2008 по 05.07.2009; от 28.07.2008 №44 с <...> о передаче нежилого помещения для использования в целях «организации торговли промышленными товарами» сроком с 01.08.2008 по 25.07.2009 являются нарушением ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которой 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 таких договоров, за исключением случаев, указанных в ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Действия Администрации муниципального района Дюртюлинский район РБ по бесконкурсному или безаукционному заключению договоров аренды на нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Ст.1 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав. Ст.34 Конституции РФ каждому гарантируется право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности. Передача прав пользования муниципальным имуществом без проведения торгов препятствует развитию конкуренции, ущемляет интересы хозяйствующих субъектов, желающих получить такие права на государственное и муниципальное имущество. Нарушаются конкурентные принципы предоставления нежилых помещений, находящиеся в муниципальной собственности. Нарушаются права неопределенного круга лиц - потенциальных арендаторов нежилых помещений, которые, при соблюдении Администрацией муниципального района Дюртюлинский район РБ установленного Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» порядка заключения договоров аренды, могли принять участие в аукционе или конкурсе на право заключения договоров аренды, предусматривающих переход прав пользования в отношении муниципального имущества.

Комиссия Башкортостанского УФАС России учитывает, что в настоящее время Администрацией муниципального района Дюртюлинский район РБ и Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Дюртюлинскому району и городу Дюртюли предпринимает действия необходимые для проведения торгов и аукционов. Комиссия Башкортостанского УФАС России принимает во внимание, что <...>, <...> арендуют помещения для осуществления социально значимых видов деятельности: организации торговли продуктами питания; организации торговли промышленными товарами; оказание фотоуслуг. Комиссия учитывает, что Администрация муниципального района Дюртюлинский район РБ предприняла действия по информированию неопределенного круга лиц - потенциальных арендаторов нежилых помещений, опубликовав в средствах массовой информации объявления о наличии площадей, сдаваемых в аренду. Комиссия констатирует, что в настоящее время половина сроков договоров аренды истекла. Башкортостанское УФАС России также учитывает, что в соответствии со ст.ст.1, 3 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» нормы закона определяют организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе, предупреждение недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами местного самоуправления. На основании изложенного, а также учитывая, что нормы Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» носят упреждающий характер, руководствуясь ст.23, ч.1 ст.39, ч.1 ст.41, ч.1 ст.49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать действия Администрации муниципального района Дюртюлинский район РБ (452320, РБ, г.Дюртюли, ул.Чеверева, 41) при заключении договоров аренды от 07.07.2008 №42 с <...> о передаче нежилого помещения для использования в целях «организации торговли продуктами питания» сроком с 10.07.2008 по 05.07.2009; от 28.07.2008 №44 с <...> о передаче нежилого помещения для использования в целях «организации торговли промышленными товарами» сроком с 01.08.2008 по 25.07.2009, без проведения конкурсных или аукционных процедур, нарушением ч.1 ст.17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции». 2. Выдать Администрации муниципального района Дюртюлинский район РБ предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.