

РЕШЕНИЕ

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена «__» _____ 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «__» _____ 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель	<...>	- заместитель руководителя Челябинского
Комиссии:		УФАС России;
		начальник отдела контроля торгов и
Члены Комиссии:	<...>	органов власти Челябинского УФАС
		России;
		ведущий специалист-эксперт отдела
	<...>	контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 78-07/14 по признакам нарушения Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Озерского городского округа (далее-Управление) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), а также Администрацией Озерского городского округа (далее – Администрация) части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило заявление Прокуратуры ЗАТО г. Озерска на действия Администрации по изданию Постановлений «О предоставлении в аренду жилого помещения» № 3078 от 07.10.2013 и № 3164 от 30.09.2014, а также действия Управления по заключению договоров аренды б/н от 07.10.2013 и б/н от 01.10.2014 в соответствии с которыми ФГУП «ПО «Маяк» предоставлено муниципальное имущество: жилое помещение, расположенное по адресу г. Озерск, ул. Октябрьская, д. 10 кв.4 (далее – жилое помещение) без проведения торгов, на предмет соответствия требованиям антимонопольного законодательства.

Заявителем указано, что 07.10.2013 главой Администрации Озерского городского округа подписано постановление №3078 «О предоставлении в аренду жилого помещения» о включении в состав муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставлении ФГУП «ПО «Маяк» в аренду жилого помещения для проживания специалистов предприятия. На основании постановления с Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Озерского городского округа заключен договор аренды данного жилого помещения на срок с 07.10.2013 по 07.09.2014.

После окончания срока аренды, 30.09.2014 главой Администрации Озерского

городского округа подписано постановление № 3164 «О предоставлении в аренду жилого помещения» и ФГУП «ПО «Маяк» предано в аренду вышеуказанное жилое помещение на новый срок, а именно с 07.09.2014 по 07.09.2019 для проживания специалистов предприятия.

01.10.2014 Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Озерского городского округа с ФГУП «ПО «Маяк» заключен договор аренды, 10.10.2014 г. произведена государственная регистрация договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области №74-74-41/035/2014-403.

Таким образом, Заявитель считает, что предоставление муниципального имущества по договору аренды без согласия антимонопольного органа или без проведения торгов является нарушением антимонопольного законодательства.

Администрацией представлены письменные пояснения (исх. №01-02-09/31 от 14.01.2015) и на заседании Комиссии представителем указано следующее.

Постановление №3078 от 07.10.2013 «О предоставлении в аренду жилого помещения» было издано на основании Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Озерского городского округа, утвержденного решением Собрании депутатов Озерского городского округа от 22.10.2008 №152 (далее – Положение). Положение определяло порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на момент издания постановления №3078 от 07.10.2013. Согласно пункту 2.1 Положения жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставлялись на основании постановления по договорам коммерческого найма гражданам и по договорам аренды – юридическим лицам, зарегистрированным на территории Озерского городского округа Челябинской области. При этом согласно пункту 3.1 Положения, жилое помещение могло быть использовано арендатором только для проживания своих сотрудников и их семей.

Также Положение было издано в соответствии со статьей 30 Жилищного кодекса РФ, главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации. Плата за аренду жилого помещения, согласно Положению, являлась фиксированной величиной и устанавливалась в денежном выражении на основании Методики расчета арендной платы и коммерческого найма за пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования Озерского городского округа.

Положение не предусматривало проведение торгов на право заключения договоров аренды жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, был предусмотрен заявительный порядок обращения с заключением договора на основании положительного решения комиссии по жилищным вопросам при Администрации Озерского городского округа. В судебном порядке соответствующие нормы Положения не были оспорены, то есть указанный порядок заключения договоров аренды не был признан не соответствующим федеральному законодательству.

Постановление № 3164 от 30.09.2014 «О предоставлении в аренду жилого помещения» было издано на основании пункта 48 Положения о муниципальном

жилищном фонде коммерческого использования Озерского городского округа, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 25.04.2014 № 66 и статьями 621, 684 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Поскольку Положением не предусматривалось проведение торгов на право заключения договоров аренды, договоры аренды от 07.10.2013 и от 01.10.2014 были заключены без проведения конкурса (аукциона).

Постановления №3078 от 07.10.2013 от 07.10.2013 и № 3164 от 30.09.2014 «О предоставлении в аренду жилого помещения» не отменены. Постановление №3078 от 07.10.2013 «О предоставлении в аренду жилого помещения» утратило силу в связи с окончанием срока действия.

Управлением представлены письменные пояснения и на заседании Комиссии представителем указано следующее.

Из пояснений, представленных Управлением (исх. №23-05-08/596 от 31.12.2014) следует, что соглашения о расторжении договора аренды от 01.10.2014 года не заключались, жилое помещение в муниципальную казну ФГУП «ПО «Маяк» не возвращалось.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

Администрация является собственником жилого помещения на основании договора о безвозмездной передаче от 15.02.2013, дата регистрации 25.02.2013, номер регистрации: 74-74-41/016/2013-35, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 25.02.2013. Таким образом, помещение является муниципальным имуществом.

Согласно части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции 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 предоставления указанных прав на такое имущество, в случаях, названных в данной статье.

05.07.2013 ФГУП «ПО «Маяк» обратилось с заявлением в Администрацию Озерского городского округа о возможности предоставления жилого помещения на условиях проживания в них семей работников данного предприятия ввиду отсутствия у ФГУП «ПО «Маяк» собственного жилого фонда (исх. № 193-1-15/3289 от 05.07.2013).

Рассмотрев данное заявление, Администрация информировала ФГУП «ПО «Маяк» о том, что имеется возможность предоставить жилое помещение по договору аренды для проживания семей работников (исх. № 01-02-11/1860 от 29.08.2013). После чего ФГУП «ПО «Маяк» направило в адрес Администрации два экземпляра

подписанного договора аренды жилого помещения (вх. адм. № 3109 от 08.11.2013).

07.10.2013 главой Администрации Озерского городского округа было издано постановление № 3078 «О предоставлении в аренду жилого помещения» о включении в состав муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставлении ФГУП «ПО «Маяк» в аренду жилого помещения. На основании указанного постановления с Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Озерского городского округа заключен договор аренды жилого помещения на срок с 07.10.2013 по 07.09.2014. Согласно акту приема-передачи к указанному договору от 07.10.2013 ФГУП «ПО «Маяк» было передано жилое помещение.

Впоследствии ФГУП «ПО «Маяк» снова обратилось в Администрацию с просьбой продлить договор аренды жилого помещения на 5 лет, в связи с окончанием срока договора от 07.10.2013 (№193-15-15.2.10/2998 от 25.08.2014).

После окончания срока аренды, 30.09.2014 главой Администрации Озерского городского округа подписано постановление №3164 «О предоставлении в аренду жилого помещения» и ФГУП «ПО «Маяк» передано в аренду вышеуказанное жилое помещение на новый срок, а именно с 07.09.2014 по 07.09.2019 для проживания специалистов предприятия.

01.10.2014 Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Озерского городского округа с ФГУП «ПО «Маяк» заключен договор аренды, 10.10.2014 г. Произведена государственная регистрация договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области за № 74-74-41/035/2014-403.

Сведения о размещении извещения о проведении торгов на право заключения договоров аренды вышеуказанного жилого помещения, а также отсутствует данная информация на официальном сайте Российской Федерации в информационно-коммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов - <http://torgi.gov.ru>.

Постановлением № №3164 «О предоставлении в аренду жилого помещения» от 30.09.2014 жилое помещение было включено в состав муниципального жилищного фонда и предоставлено ФГУП «ПО «Маяк». Таким образом, на момент рассмотрения заявления, данного жилого помещения в соответствующем жилом фонде не имелось.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что заключение договоров аренды, 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.

Исключениями из этих правил является, в том числе, предоставление указанных

прав на это имущество государственным или муниципальным учреждениям, однако ФГУП «ПО «Маяк» таковым не является. Во исполнение Постановлений № 3078 от 07.10.2013 и № 3164 от 30.09.2014 Управлением заключены договоры аренды от 07.10.2013 и 01.10.2014 с ФГУП «ПО «Маяк» привело (могло привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции при предоставлении жилого помещения по договору аренды без проведения торгов.

Таким образом, по состоянию на 07.10.2013 и 30.09.2014 у Администрации отсутствовали правовые основания для принятия решения о предоставлении жилого помещения по договору аренды и заключении договор аренды муниципального имущества с ФГУП «ПО «Маяк» без проведения торгов.

Доказательств проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, либо сведения об иных основаниях заключения договора аренды муниципального имущества без проведения торгов Администрацией и Управлением в Челябинское УФАС России не представлено.

Также в соответствии с Разъяснениями ФАС России от 05.06.2012 «Разъяснения ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67» договор аренды государственного или муниципального имущества может быть продлен в порядке, установленном частями 9 - 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в случаях, если такой договор был заключен в соответствии с законодательством Российской Федерации, иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации. Следовательно, договор аренды от 07.10.2013 не мог быть продлен, поскольку заключен с нарушением части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, а именно, без проведения торгов.

Из материалов дела следует, что на дату издания постановления Администрации №3078 от 07.10.2013. а также заключения договора аренды жилого помещения с ФГУП «ПО «Маяк» от 07.10.2013 года на территории Озерского городского округа действовало Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Озерского городского округа, утвержденное решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 22.10.2008 №152. На дату издания постановления №3164 от 30.09.2014 и заключения нового договора аренды от 10.10.2014 действовало Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Озерского городского округа, утвержденное решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 25.04.2014 № 66.

Доводы Администрации о непроведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества ввиду соблюдения указанных муниципальных актов не могут быть приняты во внимание по следующим основаниям.

В представленных Администрацией материалах отсутствуют сведения о проведении заседания Общественной комиссии по жилищным вопросам администрации Озерского городского округа (далее – Жилищная комиссия) по вопросу предоставления ФГУП «ПО «Маяк» в аренду жилого помещения, а также на

заседании комиссии представитель Управления пояснил, что заседание по данному вопросу не проводилось. Таким образом, Администрация не исполнила требование пунктов 2.2 и 2.7 Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Озерского городского округа, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 22.10.2008 №152.

Указанные муниципальные акты, не предусматривают необходимость заключения указанного договора без проведения торгов и исключительно с заявителем – юридическим или физическим лицом, обратившимся с заявлением.

Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Озерского городского округа, утвержденное решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 25.04.2014 № 66, не предусматривает возможности заключения договора аренды жилого помещения с коммерческой организацией, за исключением государственных и муниципальных учреждений (подпункт 1 пункта 12 Положения), к которым ФГУП «ПО «Маяк» не относится.

Доводы Администрации о непроведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества ввиду продления в 2014 году указанного договора аренды с ФГУП «ПО «Маяк» как с нанимателем помещения не могут быть приняты во внимание по следующим основаниям.

Согласно подпункту 2 пункта 12 Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Озерского городского округа, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 25.04.2014 № 66, продление договора найма возможно нанимателям, с которыми ранее был заключен договор найма жилого помещения коммерческого использования, в случае истечения срока действия данного договора и надлежащего исполнения нанимателем обязанностей по данному договору.

Исходя из пункта 13 Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Озерского городского округа, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 25.04.2014 № 66, жилые помещения коммерческого фонда предоставляются физическим лицам- по договорам аренды только для проживания граждан, не обеспеченных жилыми помещениями на территории Озерского городского округа, либо обеспеченных менее учетной нормы, установленной действующим законодательством.

Согласно пункту 38 Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Озерского городского округа, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 25.04.2014 № 66, наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, арендатор – для проживания своих сотрудников и их семей, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать сохранность жилого помещения.

Кроме того, согласно пункту 2.4 Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Озерского городского округа, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 22.10.2008 №152, нанимателем жилого помещения является физическое лицо. Указанное Положение предусматривало предоставление жилого помещения гражданам на основании коммерческого найма, а юридическим лицам- на основании договора аренды.

С ФГУП «ПО «Маяк» в 2013 году был заключен договор аренды. Таким образом, «ПО «Маяк» не является нанимателем в понимании указанных муниципальных актов.

Также следует отметить, что в пояснениях Управления (исх. №23-05-08/596 от 31.12.2014) указывается на то, что договоры аренды муниципального имущества заключались на основании статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), согласно которой собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ. Однако ЖК РФ не содержит положений предусматривающих передачу органом местного самоуправления жилого помещения по договору аренды жилого помещения без проведения торгов. Часть 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции является специальной нормой и должна применяться при заключении договоров аренды муниципального имущества.

Заключение договора аренды муниципального имущества с определенным хозяйствующим субъектом без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во владение и (или) пользование и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении муниципального имущества.

Передача прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества предприятиями на конкурентной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

В связи с тем, что срок договора аренды жилого помещения б/н от 07.10.2013 истек, а договор аренды б/н от 01.10.2014 заключен и в настоящее время исполняется, Комиссия считает возможным предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства не выдавать.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, действия Администрации, выразившиеся в издании Постановлений «О предоставлении в аренду жилого помещения» № 3078 от 07.10.2013 и № 3164 от 30.09.2014, в соответствии с которыми ФГУП «ПО «Маяк» предоставлено муниципальное имущество: жилое помещение, расположенное по адресу г. Озерск, ул. Октябрьская, д. 10 кв.4 без проведения торгов, что могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе путем создания

преимущественных условий осуществления хозяйственной деятельности ФГУП «ПО «Маяк».

2. Признать нарушением части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции действия Управления, выразившиеся в заключении договоров аренды с Федеральным Государственным унитарным предприятием «Производственным объединением «Маяк» (далее - ФГУП «ПО «Маяк»)) на срок с 07.10.2013 по 07.09.2014 и с 07.10.2014 по 07.09.2019 без проведения торгов.

3. Предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства Администрации Озерского городского округа Челябинской области, Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации Озерского городского округа Челябинской области не выдавать.

4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

5. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.