

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ №07-03-18/08п

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

5 сентября 2018 г.
г.Мурманск

Управление Федеральной антимонопольной службы России по Мурманской области по результатам рассмотрения информации Кандалакшского межмуниципального отдела Управления Росреестра по Мурманской области установило следующее:

Администрация сельского поселения Алакуртти Кандалакшского района по результатам проведенного в декабре 2017 года аукциона на право заключения договора аренды комплекса зданий Агродеревни Агропарка Алакуртти с кадастровым номером 51:19:0050301:31 (Извещение №051217/7745719/01 от 05.12.2017 г.) заключила 18.04.2018 г. с ИП Поповым В. С. Договор аренды №1 муниципального имущества: комплекса зданий Агродеревни Агропарка Алакуртти, а именно: гостевой дом площадью 542 кв.м. и фермерский дом площадью 267,4 кв.м., кадастровый номер 51:19:0050301:31, расположенные по адресу: Мурманская область, Кандалакшский район, село Алакуртти.

Срок действия указанного договора аренды установлен с 08.02.2018 г. по 07.02.2023 г.

Арендная плата составила 131 366,6 руб. в месяц.

Дополнительным соглашением №1 от 21.05.2018 г. к договору аренды №1 от 18.04.2018 г. арендная плата была снижена на 123 300 руб. в месяц.

В соответствии с подпунктом 3) пункта 114 Порядка проведения торгов, утвержденного [Приказом](#) ФАС России от 10.02.2010 N 67 (далее по тексту - Порядок проведения торгов №67) документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что **цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.**

Установлено, что Аукционная документация на право заключения договора аренды комплекса зданий Агродеревни Агропарка Алакуртти с кадастровым номером 51:19:0050301:31, утвержденная Распоряжением главы администрации сельского поселения Алакуртти от 01.12.2017 г. №65, не содержит вышеприведенных обязательных сведений о порядке пересмотра цены договора в сторону уменьшения.

В соответствии со статьёй 432 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора в требуемой в соответствующих случаях форме. Под существенными понимаются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть

достигнуто соглашение. Так, согласно [пп. 16 п. 40, п. 114](#) Порядка проведения торгов №67 изменение условий договора, заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке не допускается.

Согласно пункту 5 части 2 статьи 23 Федерального Закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. (далее по тексту - Закон о защите конкуренции) и пункта 6 раздела 2 Положения о Федеральной антимонопольной службе, утверждённого постановлением Правительства РФ от 30.06.2004 N 331, Федеральная антимонопольная служба России с целью реализации полномочий имеет право давать юридическим и физическим лицам разъяснения по вопросам, отнесённым к компетенции Службы.

Так, по вопросу возможности изменения цены договора, в [пункте 14](#) Разъяснений от 01.11.2011 г. ФАС России обращает внимание на то, что в результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих предмет заключенного ранее договора, у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. То есть заключение дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора без проведения торгов, также является нарушением требований, предусмотренных Законом о защите конкуренции.

Согласно позиции Федеральной антимонопольной службы России, изложенной в [пункте 14](#) Разъяснений ФАС от 01.11.2011 г., **уменьшение арендной платы является предоставлением преимущества отдельному хозяйствующему субъекту, которое обеспечивает ему более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.**

[Статья 15](#) Закона о защите конкуренции устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В частности, согласно пункту 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 указанного Федерального закона.

Преференция – это всегда наделение хозяйствующего субъекта определённым преимуществом, обеспечивающим ему более выгодные условия деятельности по сравнению с фактически действующими или потенциальными конкурентами.

Таким образом, принимаемые органами местного самоуправления решения и совершаемые действия (бездействие), прежде всего, должны быть направлены на реализацию положений Закона о защите конкуренции в части развития и поддержания конкуренции.

Учитывая изложенное, собственник имущества должен принимать решение о

предоставлении преимущества конкретному хозяйствующему субъекту с соблюдением требований [Закона](#) о защите конкуренции.

Как установлено [частью 1 статьи 19](#) Закона о защите конкуренции, муниципальные преференции предоставляются исключительно в целях, поименованных в названной норме, в том числе, в целях определяемых другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции государственная или муниципальная преференция в целях, предусмотренных [частью 1](#) статьи 19 Закона о защите конкуренции, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если такая преференция предоставляется на основании федерального закона, правового акта Президента Российской Федерации, правового акта Правительства Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации о бюджете, нормативных правовых актов органов местного самоуправления о бюджете, содержащих либо устанавливающих порядок определения размера государственной или муниципальной преференции и ее конкретного получателя.

Таким образом, из толкования [пункта 1 части 3 статьи 19](#) Закона о защите конкуренции следует, что не требуется предварительного письменного согласия антимонопольного органа при предоставлении муниципальной преференции на основании нормативных правовых актов органа местного самоуправления о бюджете, содержащего или устанавливающего порядок определения размера муниципальной преференции и её конкретного получателя.

Установлено, что муниципальная преференция И П Попову В.С. в форме снижения величины арендной платы предоставлена в отсутствие согласия антимонопольного органа, и в отсутствие указания о такой преференции в Решении Совета депутатов города Кандалакша «О бюджете муниципального образования город Кандалакша с подведомственной территорией на 2018 год».

Кроме того, установлено, что муниципальная преференция предоставлена ИП Попову В.С. для развития малого и среднего предпринимательства.

Пункт 5 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее – Закон о развитии предпринимательства) определяет понятие поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства как деятельность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и функционирование инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, направленные на реализацию мероприятий, предусмотренных федеральными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства, региональными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства и муниципальными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства.

Согласно части 1 статьи 16 Закона о развитии предпринимательства поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, включает в себя финансовую, имущественную, информационную, консультационную поддержку таких субъектов и организаций, поддержку в области подготовки, переподготовки и повышения квалификации их работников, поддержку в области инноваций и промышленного производства, ремесленничества, поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих внешнеэкономическую деятельность, поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность.

Статьей 14 указанного Федерального закона установлено, что оказание поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства органами местного самоуправления должно осуществляться с соблюдением требований, установленных Законом о защите конкуренции.

В части 2 статьи 16 Закона о развитии предпринимательства установлено, что условия и порядок оказания поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливаются федеральными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства, региональными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства и муниципальными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с Методическими рекомендациями по антимонопольному контролю за предоставлением государственных или муниципальных преференций, одобренных Методическим советом ФАС России (протокол от 28.06.2013 г. № 9/11), ФАС России считает, что наличие программы развития субъектов малого и среднего предпринимательства, определяющей условия и порядок оказания поддержки хозяйствующим субъектам, является необходимым условием при предоставлении государственной или муниципальной преференции.

В соответствии с пунктом 4 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" муниципальные программы развития субъектов малого и среднего предпринимательства - нормативные правовые акты органов местного самоуправления, в которых определяются перечни мероприятий, направленных на достижение целей в области развития малого и среднего предпринимательства, в том числе отдельных категорий субъектов малого и среднего предпринимательства, и осуществляемых в муниципальных образованиях, с указанием объема и источников их финансирования, результативности деятельности органов местного самоуправления, ответственных за реализацию указанных мероприятий.

Муниципальные программы развития субъектов малого и среднего предпринимательства утверждаются нормативным правовым актом органа местного самоуправления и подлежат официальному опубликованию в средствах массовой информации и сети «Интернет».

Согласно части 1 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ "О

развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляется органами местного самоуправления в виде передачи во владение и (или) в пользование государственного или муниципального имущества, в том числе земельных участков, зданий, строений, сооружений, нежилых помещений, оборудования, машин, механизмов, установок, транспортных средств, инвентаря, инструментов, на возмездной основе, безвозмездной основе или на льготных условиях в соответствии с муниципальными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства. Указанное имущество должно использоваться по целевому назначению.

Таким образом, анализ норм Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" позволяет сделать вывод, что предоставление органами местного самоуправления поддержки субъектам малого предпринимательства возможно только при наличии муниципальной программы поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Мурманским УФАС установлено, что муниципальная преференция ИП Попову В.С. в форме снижения величины арендной платы предоставлена:

- в отсутствие согласия антимонопольного органа,
- в отсутствие указания о такой преференции в Решении Совета депутатов города Кандалакша «О бюджете муниципального образования город Кандалакша с подведомственной территорией на 2018 год»,
- и в отсутствии на территории сельского поселения Алакуртти муниципальной программы развития субъектов малого и среднего предпринимательства.

Следовательно, предоставление Администрацией сельского поселения Алакуртти Кандалакшского района преимущества ИП Попову В.С. в форме снижения величины размера арендной платы в сумме 123 300 руб. ежемесячно за период с 31.03.2018 г. по 31.12.2018 г. в результате заключения 21.05.2018 г. дополнительного соглашения №1 к договору аренды №1 от 18.04.2018 г., не соответствует Закону о защите конкуренции, пункту 114 Порядка проведения торгов, утверждённого Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. №67, а также Федеральному закону от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

Таким образом, в действиях Администрации сельского поселения Алакуртти Кандалакшского района, выразившихся в заключении с ИП Поповым В.С. дополнительного соглашения №1 от 21.05.2018 г. к договору аренды №1 от 18.04.2018 г., которым снижена величина арендной платы в нарушение требований Порядка проведения торгов №67, усматриваются **признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции**, поскольку было создано преимущество отдельному хозяйствующему субъекту, обеспечивающее ему более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае выявления признаков нарушения статьи 15 указанного закона органу власти выдаётся предупреждение о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

В связи с наличием в действиях Администрации сельского поселения Алакертти Кандалакшского района (ИНН 5102050715) признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Управление ФАС России по Мурманской области на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения указанных действий и принятии мер по устранению последствий такого нарушения путём

расторжения Дополнительного соглашения №1 от 21.05.2018 г. к Договору аренды №1 от 18.04.2018 г., заключённому с ИП Поповым В.С.,

в срок до 10 октября 2018 года.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление ФАС России по Мурманской области в течение трёх дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

При условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Врио. руководителя управления

И.Н.Попова