

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: <...>

члены комиссии: <...>

<...>

рассмотрев дело №06-25/2015 по признакам нарушения МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан» (423520, РТ, г. Заинск, ул. Казанская, д. 8) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении и пролонгации договора аренды от 16.03.2009 г. №12/09 муниципального имущества дополнительными соглашениями после истечения срока его действия, а именно части нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Заинский район, д. Новоспасск, для размещения столовой, общей площадью 57,6 кв.м., с ООО «Агрофирма «Восток» без проведения конкурентных процедур, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в присутствии представителя МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан» <...> (по доверенности),

Установила:

На основании приказа от 25.09.2014 г. № 02/373-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая проверка МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан».

В ходе изучения договоров аренды муниципального имущества, Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено, что договором аренды от 16.03.2009 г. №12/09 Палатой имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан передано муниципальное имущество ООО «Агрофирма «Восток», а именно часть нежилого помещения, расположенная по адресу: Республика Татарстан, Заинский район, д. Новоспасск, для размещения столовой, общей площадью 57,6 кв.м.

Указанный договор заключен с 01.01.2009 г. по 30.11.2009 г.

Дополнительными соглашениями от 01.12.2009 г., от 01.11.2010 г., от 01.10.2011 г., от 01.09.2012 г, от 01.08.2013 года, срок действия договора продлевался до 30.06.2014 года соответственно.

Вместе с тем, заключение и пролонгация договора аренды муниципального имущества от 16.03.2009 г. №12/09 осуществлено без проведения конкурентных процедур, что противоречит требованиям действующего законодательства.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Татарстанского УФАС России от 06.02.2015 года №02/63-к было возбуждено дело №06-25/2015 по признакам нарушения МКУ «Палата имущественных и земельных

отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан» части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении и пролонгации договора аренды муниципального имущества от 16.03.2009 г. №12/09 с ООО «Агрофирма «Восток» без проведения конкурентных процедур, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Проверив обоснованность доводов, проанализировав предоставленные документы, Комиссия приходит к следующим выводам.

В силу статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности.

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В то же время, частью 3 статьи 212 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, в том числе находящимся в государственной собственности.

Таким образом, совершение любых сделок с имуществом, в том числе и передача данного имущества в аренду, безвозмездное пользование хозяйствующим субъектам, должно производиться с соблюдением требований действующего законодательства, включая нормы антимонопольного законодательства.

В пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено, что в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. В связи с этим договор, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации), равно как и соглашение о продлении такого договора. Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего

обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

02 июля 2008 года вступил в действие Федеральный закон от 20.06.2008г. № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 21.05.2005г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации (далее – закон 108-ФЗ), в соответствии с которым в Федеральный закон от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» внесена статья 17.1 «Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного или муниципального имущества».

В соответствии со ст.17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» заключение договора 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.

Следовательно, заключение, равно как и продление договора аренды государственного имущества должно осуществляться в порядке, установленном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, в соответствии с частью 4 статьи 53 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» до 1 июля 2013 года разрешалось заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2013 года.

Указанная норма антимонопольного законодательства утратила силу с 1 июля 2013 года на основании Федерального [закон](#) от 02.07.2013 N 144-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства".

Одним из исключений порядка предоставления муниципального имущества, установленного статьей 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», является предоставление муниципального имущества в порядке предоставления муниципальной преференции.

Согласно пункту 20 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» муниципальная преференция представляет собой предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами

государственной власти субъектов Российской Федерации, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает отдельным хозяйствующим субъектам по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке, путем передачи имущества и (или) иных объектов гражданских прав, прав доступа к информации в приоритетном порядке.

В соответствии со статьей 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», органы местного самоуправления, имеющие намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, подают в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

Вместе с тем, открытые торги на право заключения договора аренды муниципального имущества от 16.03.2009 г. №12/09, а также пролонгации указанного договора после истечения срока его действия дополнительными соглашениями от 01.12.2009 г., от 01.11.2010 г., от 01.10.2011 г., от 01.09.2012 г, от 01.08.2013 года не проводились.

Заявление о согласовании муниципальной преференции ООО «Агрофирма «Восток» в форме передачи муниципального имущества по договору аренды в адрес Татарстанского УФАС России не поступало.

Более того, фактически договор аренды муниципального имущества №12/09 заключен 16.03.2009 г., тогда как срок действия договора указан с 01 января 2009 года.

Согласно Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 74 Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

Порядок проведения торгов регулируется Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. №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».

Пунктами 31 и 105 Правил 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, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 предусмотрено, что извещение о проведении торгов должно содержать, в том числе, срок действия договора.

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

Согласно части 1 статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующими в момент его заключения.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» данный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Согласно [части 2 статьи 1](#) целями ФЗ «О защите конкуренции» являются в том числе обеспечение свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Под конкуренцией в силу [пункта 7 статьи 4](#) ФЗ «О защите конкуренции» понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов

Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам 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).

Необходимо отметить, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Статья 15 Закона №135-ФЗ представляет собой формальный состав правонарушения, последствия совершения которого не требуют обязательного наступления негативных последствий. Для определения в действиях субъектов квалифицирующих признаков состава данного правонарушения, достаточно выявить факт наличия действий органа власти, которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, действия Палаты имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан, в части заключения и пролонгации договора аренды от 16.03.2009 г. №12/09 муниципального имущества дополнительными соглашениями после истечения срока его действия, без проведения конкурентных процедур, содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», данные действия являются необоснованным предоставлением преимущества ООО «Агрофирма «Восток», которые обеспечивают ему более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами на рынке аренды объектов муниципального нежилого фонда, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В ходе рассмотрения дела Комиссии Татарстанского УФАС России была представлена информация о том, что на сегодняшний день договор аренды №12/09 от 16.03.2009 г. расторгнут в связи с приведением в соответствие с действующим законодательством и по соглашению сторон от 10.11.2014 г.

В соответствии с актом приема-передачи от 10.11.2014 г. к вышеуказанному договору аренды № 12/09 от 16.03.2009 г. ООО «Агрофирма «Восток» вернуло муниципальное имущество, а именно часть нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Заинский район, д. Новоспасск, для размещения столовой, общей площадью 57,6 кв.м., в собственность МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан».

Таким образом, нарушение антимонопольного законодательства – заключение и пролонгация договора аренды от 16.03.2009 г. №12/09 муниципального имущества после истечения срока его действия дополнительными соглашениями с ООО «Агрофирма «Восток» без проведения конкурентных процедур, устранено.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», Комиссия Татарстанского УФАС России прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение.

Принимая во внимание вышеизложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 49 части 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Решила:

1. Признать МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан» нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части заключения и пролонгации договора аренды от 16.03.2009 г. №12/09 муниципального имущества дополнительными соглашениями после истечения срока его действия, без проведения конкурентных процедур, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. На основании пункта 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», рассмотрение дела №06-25/2015 о нарушении антимонопольного законодательства прекратить, в связи с добровольным устранением МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Заинского муниципального района Республики Татарстан» нарушений антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела должностному лицу для возбуждения административного производства.

4. Основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Председатель комиссии: <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.