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

с участием:

от ответчика – Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан – представитель по доверенности <…>, личность установлена удостоверением,

от ответчика – Государственным автономным учреждением культуры «Казанский государственный цирк» (420202, Республика Татарстан, г. Казань, пл. Тысячелетия, д. 2)– представители по доверенности <…>, личности установленыпаспортами,

рассмотрев дело №06-767/2014 по признакам нарушенияМинистерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстанчасти 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления преференции арендаторам помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, пл. Тысячелетия, д. 2 в отсутствие разрешения антимонопольного органаи ГАУК«Казанский государственный цирк» статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении дополнительных соглашений об изменении сроков договоров аренды и увеличении арендуемой площади в отношении государственного имущества без проведения торгов, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Татарстанского УФАС России поступило обращение физического лица (вх. №1798/ж от 04.08.2014г.) с указанием на признаки нарушения антимонопольного законодательства со стороны ГАУК «Казанский государственный цирк» по факту заключения договоров аренды в отношении государственного имущества без проведения торгов.

В целях объективного и всестороннего рассмотрения настоящего обращения антимонопольным органом в адрес ГАУК «Казанский государственный цирк» направлен соответствующий запрос о предоставлении информации и материалов. В ответ на данный запрос представлены письменные пояснения и необходимые документы.

По итогам рассмотрения обращения заявителя, а также, изучив представленные документы, были установлены следующие обстоятельства.

В здании Казанского цирка, расположенного по адресу: г.Казань, пл.Тысячелетия, д.2, площади арендуют три арендатора, из которых: одно юридическое лицо - ООО «Пентакль» и два индивидуальных предпринимателя –Борисов И.А. и Пашина Л.Ю.

I Между ГАУК «Казанский государственный цирк» и ООО «Пентакль» был заключен договор аренды государственного имущества № 014-2331 от 01.02.2012года. Согласно данному договору ООО «Пентакль» принимает в аренду помещения, расположенные по адресу: РТ, г.Казань, пл. Тысячелетия, 2, общей площадью 81,31 кв.м. В соответствии с пунктом 1.2 договора аренды № 014-2331 от 01.02.2012 года срок аренды устанавливается с 01.02.2012 г. по 31.12.2012 г.

По окончании срока действия договора аренды №014-2331 от 01.02.2012г. междуГАУК «Казанский государственный цирк» и ООО «Пентакль» заключаются:

- дополнительное соглашение №1 о продлении срока действия договора аренды №014-2331 с 01.01.2013 по 30.11.2013 гг.

- дополнительное соглашение №2 о продлении срока действия договора аренды №014-2331 с 01.12.2013 по 31.10.2014 гг.

- дополнительное соглашение №3 о продлении срока действия договора аренды №014-2331 с 01.11.2014по 30.09.2015 гг.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» по истечении срока договора аренды, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

1. размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2. минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

В ходе рассмотрения дела Комиссии Татарстанского УФАС России не была представлена информация о результатах оценки рыночной стоимости объекта - помещений (имущества) площадью 81,31 кв.м., расположенных по адресу г. Казань, пл. Тысячелетия, 2 на период заключения дополнительного соглашения №3 от 01.11.2014 года к договору аренды №014-2331 от 01.02.2012 г.

Продление договора аренды №014-2331 от 01.02.2012 г. путем заключения дополнительного соглашения №3 от 01.11.2014 года при отсутствии результатов оценки рыночной стоимости объекта на данный период является нарушением действующего антимонопольного законодательства.

II Между ГАУК «Казанский государственный цирк» и ИП <...> был заключен договор аренды государственного имущества № 014-1271 от 22.04.2008г. Согласно данному договору ИП <...> принимает в аренду помещения, расположенные по адресу: РТ, г.Казань, пл. Тысячелетия, 2, срок аренды устанавливается с 01.01.2008 г. по 01.12.2008 г.

Согласно Акту приема-передачи от 01.01.2008 г.к договору аренды государственного имущества № 014-1271 от 22.04.2008г. ИП <...> принимает в аренду помещения (имущество) площадью 189,55 кв.м. Казанского государственного цирка. Пункт 1.4 указанного договора устанавливает, что договор аренды вступает в силу с момента его подписания и регистрации в соответствии с законодательством. Следовательно, между ИП <...> и Казанским цирком в период с 01.01.2008г. по 22.04.2008г. имели место лишь фактические отношения без заключения договора.

По окончании срока действия договора аренды №014-1271 от 22.04.2008г. между ИП <...> и Казанским цирком заключается дополнительное соглашение №1 от 01.12.2008 года к договору аренды №014-1271 от 22.04.2008г., согласно которому стороны пришли к соглашению о продлении срока действия договора аренды с 01.12.2008 года по 01.11.2009 года.

В последующем между сторонами заключалось дополнительное соглашение №2 от 13.09.2010 года о продлении срока действия договора аренды продлевался с 01.11.2009 года по 30.09.2010 года.

Дополнительным соглашением №3 от 01.10.2010 года о продлении срока действия договора аренды с 01.10.2010 года по 01.09.2011 года Министерство земельных и имущественных отношений РТ передает, а Казанский цирк принимает его права и обязанности по договору аренды №014-1271 от 22.04.2008 в отношении имущества, расположенного по адресу: г. Казань, пл. Тысячелетия, д. 2, общей площадью 189,55 кв.м.

Дополнительным соглашением №4 от 02.10.2010 г. ИП <...> и Казанский цирк решили, что площади в фойе, подвале цирка общей площадью 76,10 кв.м. возвращаются арендодателю.

Дополнительным соглашением №5 от 24.03.2011 г. на основании письма Министерства земельных и имущественных отношений РТ №1-3012993 от 24.03.2011г. с 05.04.2011г. стороны решили внести изменения в договор аренды от 22.04.2008 № 014-1271, а именно в преамбуле договора слова «ИП Никитиной Л.А.» заменить на слова «ИП Пашиной Л.Ю.».

В соответствии с пунктом 2 статьи 615 Гражданского кодекса арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено названным Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества определены статьей 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», которая введена Федеральным законом от 30.06.2008 N 108-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В силу части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции от 01.03.2011 г., действовавшей на момент заключения спорного дополнительного соглашения №5) 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 осуществленотолько по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, перечисленных в данной статье.

Согласно части 3 статьи 17.1 Закона в таком же порядке осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных

договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями, а такжекоторое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным учреждениям.

На основании части 4 статьи 17.1 Закона лицо, которому в соответствии с частями 1 и 3 указанной статьи предоставлены права владения и (или) пользования помещением, зданием, строением или сооружением, может передать такие права в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам с согласия собственника без проведения конкурсов или аукционов. При этом общая площадь передаваемых во владение и (или) в пользование третьим лицам части или частей помещения, здания, строения или сооружения не может превышать десять процентов площади помещения, здания, строения или сооружения и составлять более чем двадцать квадратных метров.

Таким образом, на момент заключения рассматриваемого дополнительного соглашения №5 о переуступке прав на аренду государственного имущества по договору №014-1271 от 22.04.2008г. действовали специальные требования к договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

В нарушение требований Закона о защите конкуренции переход (уступка) прав арендатора от ИП <...> к ИП <...> осуществлен без проведения конкурса или аукциона на право заключения такого договора.

Следовательно, заключение дополнительного соглашения №5 о переуступке прав на аренду государственного имущества по договору №014-1271 от 22.04.2008г. является нарушением антимонопольного законодательства.

Данная позиция полностью соответствует Постановлению Президиума ВАС РФ от 17.04.2012 N 16679/11 по делу N А40-102293/10-148-587.

Также ИП <...> и Казанский цирк заключили дополнительное соглашение №9 от 01.06.2014 года о продлении срока действия договора аренды с 01.06.2014 года по 30.04.2015 года.

ИП <...> в соответствии с критериями ст. 4 Федерального закона Российской Федерации от 24 июля 2007 года «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» является субъектом малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с частью 4 статьи 53 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) субъектам малого и среднего предпринимательства разрешалось заключение договоров аренды имущества без проведения торгов при наличии заключенного до 01.07.2008 года договора аренды в отношении этого имущества.Исходя из буквального содержания данной статьи, разрешается заключение договора аренды на новый срок без проведения конкурсов или аукционов до 01.07.2015 года по договорам заключенным до

01.07.2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства.

Однако часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции утратила силу 1 июля 2013 года в связи с принятием Федерального закона от 02.07.2013 N 144-ФЗ.

Следовательно, заключение ИП <...> и Казанским цирком дополнительного соглашения №9 от 01.06.2014 года о продлении срока действия договора аренды с 01.06.2014 года по 30.04.2015 года противоречит действующему законодательству.

Фактически предоставление ИП <...> государственного имущества, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, пл. Тысячелетия, д.2 путем заключения дополнительного соглашения №9 без проведения торгов, дало ИП <...> преимущество в осуществлении им хозяйственной деятельности по сравнению с иными хозяйствующими субъектами и могло привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Управление использованием недвижимого имущества (здания, сооружения), транспорта, оборудования, находящихся в государственной собственности Республики Татарстан осуществляет Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

Дополнительное соглашение №5 о переуступке прав на аренду государственного имущества по договору №014-1271 от 22.04.2008г. и дополнительное соглашение №9 от 01.06.2014 года о продлении срока действия договора аренды №014-1271 от 22.04.2008г.с 01.06.2014 года по 30.04.2015 года были заключены на основании писем Министерства земельных и имущественных отношений РТ № 1-30/2923 от 24.03.2011 года и № 1-30/6454 от 16.06.2014 года соответственно.

Согласование перехода (уступки) прав арендатора от ИП <...> к ИП <...> и продления срока действия договора аренды с 01.06.2014 года по 30.04.2015 годаявляется предоставлением преимущества отдельному хозяйствующему субъекту, которое обеспечивает ему более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Закона о конкуренции предоставление таких преимуществ является государственной или муниципальной преференцией и подлежит контролю в порядке, установленном главой 5 вышеупомянутого закона.

Заявление о согласовании государственной преференции ИП <...> в форме передачи государственного имущества по договору аренды в адрес Татарстанского УФАС России не поступало.

Приказом Татарстанского УФАС России от 11.11.2014 года №02/439-к возбуждено дело №06-767/2014 по признакам нарушения Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления преференции арендаторам помещений, расположенных по адресу:РТ, г. Казань, пл. Тысячелетия, д. 2 в отсутствие разрешения антимонопольного органа и ГАУК «Казанский государственный цирк» статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении дополнительных соглашений об изменении сроков договоров аренды и увеличении арендуемой площади в отношении государственного имущества без проведения торгов, что

приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Рассмотрев представленные материалы, выслушав доводы и возражения сторон по делу, Комиссией установлено следующее.

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

В соответствии со статьей 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 отношений 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).

26.07.2006 вступил в законную силу Федеральный закон № 135-ФЗ «О защите

конкуренции», частью 1 статьи 15 которого установлено, что органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается принимать акты и осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Согласно части 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливается федеральным антимонопольным органом.

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 позиции ФАС России, изложенной в Письме от 20.03.2009 №АЦ/7391 «О разъяснении вопросов применения антимонопольного законодательства» в соответствии со статьями 295 - 297 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 18 и 19 Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» государственные и муниципальные унитарные предприятия, а также государственные и муниципальные учреждения, за которыми государственное или муниципальное имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом с согласия (по заданию) собственника.

Таким образом, дача собственником имущества согласия (задания) на отчуждение государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями государственного или муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, целевым образом без проведения торгов также является нарушением статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Управление использованием недвижимого имущества (здания, сооружения), транспорта, оборудования, находящихся в государственной собственности Республики Татарстан осуществляет Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

Дополнительное соглашение №5 о переуступке прав на аренду государственного имущества по договору №014-1271 от 22.04.2008г. и дополнительное соглашение №9 от 01.06.2014 года о продлении срока действия договора аренды №014-1271 от 22.04.2008г. с 01.06.2014 года по 30.04.2015 года были заключены на основании писем Министерства земельных и имущественных отношений РТ № 1-30/2923 от 24.03.2011 года и № 1-30/6454 от 16.06.2014 года соответственно.

Согласование перехода (уступки) прав арендатора от ИП <...> к ИП <...> и продления срока действия договора аренды с 01.06.2014 года по 30.04.2015

годаявляется предоставлением преимущества отдельному хозяйствующему субъекту, которое обеспечивает ему более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

Пунктом 20 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» определено, что 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 - представляет собой государственную преференцию.

В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, имеющие намерение предоставить государственную преференцию, подают в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

Заявление о согласовании государственной преференции арендаторам помещений,расположенных по адресу: РТ, г. Казань, пл. Тысячелетия, д. 2 в форме передачи государственного имущества по договору аренды в адрес Татарстанского УФАС России не поступало.

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).

В частности, пунктом 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, действия органа власти по предоставлению преференций в нарушение порядка, установленного статьей 20 Закона о защите конкуренции, является нарушением пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

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, в действиях Министерства земельных и имущественных отношенийРеспублики Татарстан имеются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления преференции арендаторам помещений, расположенных по адресу:РТ, г. Казань, пл. Тысячелетия, д. 2 в отсутствие разрешения антимонопольного органа, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Порядок проведения торгов регулируется Приказом ФАС России от 10.02.2010 №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.

Таким образом, срок действия договора является существенным условием договора, согласованным на торгах, и не может быть изменен (в том числе продлен на неопределенный срок).

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

В соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции заключение любых договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, может быть осуществлено только по

результатам проведения торгов за исключением установленных в частях 1, 3.1 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции случаев.

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

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 (далее - ЗК РФ), статьей 74 Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

Комиссия считает необходимым отметить, что часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции утратила силу 1 июля 2013 года в связи с принятием Федерального закона от 02.07.2013 N 144-ФЗ.

Следовательно, заключение между ГАУК «Казанский государственный цирк» и ИП <...> дополнительного соглашения №9 от 01.06.2014г. о продлении срока действия договора аренды №014-1271 от 22.04.2008г. с 01.06.2014 по 30.04.2015 гг. противоречит действующему законодательству.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» по истечении срока договора аренды, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, при наличии результатов оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

Следовательно, продление договора аренды №014-2331 от 01.02.2012 г. путем заключения дополнительного соглашения №3 от 01.11.2014 года при отсутствии результатов оценки рыночной стоимости объекта на данный период является нарушением действующего антимонопольного законодательства.

Таким образом, в действиях ГАУК «Казанский государственный цирк» усматриваются признаки нарушения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении дополнительных соглашений об изменении сроков договоров аренды и увеличении арендуемой площади в отношении государственного имущества без проведения торгов, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии со статьями 23, 50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу, в частности о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Согласно части 1 статьи 37 Закона о защите конкуренции, за нарушение антимонопольного законодательства должностные лица федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, должностные лица иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также должностные лица государственных внебюджетных фондов, коммерческие и некоммерческие организации и их должностные лица, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

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 Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления преференции арендаторам помещений, расположенных по адресу:РТ, г. Казань, пл. Тысячелетия, д. 2 в отсутствие разрешения антимонопольного органа, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Признать ГАУК «Казанский государственный цирк» нарушившим статью 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части заключения дополнительных соглашений об изменении сроков договоров аренды и увеличении арендуемой площади в отношении государственного имущества без проведения торгов, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

3.Выдать ГАУК «Казанский государственный цирк» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно:

3.1. расторгнуть договор аренды государственного имущества № 014-2331 от 01.02.2012года и вернуть по акту приема-передачипомещения, расположенные по адресу: РТ, г.Казань, пл. Тысячелетия, 2, общей площадью 81,31 кв.м.;

3.2. расторгнуть договор аренды государственного имущества №014-1271 от 22.04.2008г. и вернуть по акту приема-передачипомещения, расположенные по адресу: РТ, г.Казань, пл. Тысячелетия, 2, общей площадью 113,9 кв.м.;

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

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