

Предупреждение № 070/01/15-642/2023

о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

06 июля 2023 года
Томск

г.

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Томской области (далее

- Томское УФАС России), рассмотрено обращение А. (вх. № 2860/23 от 07.04.2023), перенаправленное из ОМВД России по Томскому району УМВД России по Томской области, а также обращение (вх. № 3066/23 от 13.04.2023), перенаправленное из прокуратуры Томского района Томской области, по вопросу возможного нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации Межениновского сельского поселения при заключении договора аренды муниципального имущества, установлено следующее.

Между исполнительно-распорядительным органом муниципального образования Межениновского сельского поселения - Администрацией Межениновского сельского поселения (ИНН: 7014044459, ОГРН: 1057001463595) (далее -

Администрация Межениновского сельского поселения) и Индивидуальным предпринимателем В (ИНН 701800061483, ОГРНИП 304701729900980) (далее — ИП В.) посредством проведения открытого аукциона (извещение № 081111/0480476/01) заключен договор аренды нежилого помещения, являющегося муниципальной собственностью муниципального образования «Межениновское сельское поселение» № 09 от 01.01.2012, срок действия которого с 01.01.2012 по 31.12.2016.

Извещение о проведении электронного аукциона № 081111/0480476/01

размещено заказчиком на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации

о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> - 08.11.2011.

Объект закупки - «Право заключения договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, с. Межениновка, ул. Первомайская, 22, общей площадью 36,6 кв. м.».

Согласно протоколу проведения открытого аукциона по извещению №

081111/0480476/01 от 27.12.2011 по лоту № 2 подана 1 заявка ИП В.

Аукцион признан несостоявшимся. С единственным участником заключен договор аренды № 09 от 01.01.2012 сроком действия с 01.01.2012 по 31.12.2016.

01 января 2017 года заключено дополнительное соглашение № 01 к договору аренды № 09 от 01.01.2012 между Администрацией Межениновского сельского

поселения и ИП В. о продлении срока договора аренды № 09 от

2012. на три года с 01.01.2017 по 31.12.2019 года.

01 января 2020 года заключено дополнительное соглашение № 02 к договору

аренды № 09 от 01.01.2012 между Администрацией Межениновского сельского

поселения и ИП В. о продлении срока договора аренды № 09 от

2012. года сроком с 01.01.2020 по 31.12.2022 года.

01 декабря 2020 года заключено дополнительное соглашение № 03 к договору аренды № 09 от 01.01.2012 между Администрацией Межениновского сельского

поселения и ИП В. о внесении изменений в раздел 3 договора аренды (арендная плата).

1. января 2023 года между Администрацией Межениновского сельского поселения и ИП В заключен договор аренды муниципального имущества №1/2023 сроком до 13.04.2023 (нежилое помещение, расположенное по адресу: Томская область, Томский район, с. Межениновка, ул. Первомайская, д. 22) без проведения конкурентных процедур.

Администрация Межениновского сельского поселения в письме от 05.05.2023 № 356/02-06 (вх. № 3740-ЭП/23 от 05.05.2023) указала, что по результатам аукциона между Администрацией Межениновского сельского поселения и ИП В. заключен договор аренды № 09 от 01.01.2012. Указанный договор продлевался на основании ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции дополнительным соглашением от

1. января 2017 года № 01 на три года (с 01.01.2017 по 31.12.2019), дополнительным соглашением от 01 января 2020 года № 02 на период с 01.01.2020 по 31.12.2022 года. В связи с отсутствием уведомления от действующего арендатора (ИП Ворошиловой Н.М.) о продлении срока, было опубликовано извещение № 22000178860000000001 от

2022. года о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, являющегося собственностью муниципального образования «Межениновское сельское поселение». Аукцион признан несостоявшимся. Советом Межениновского сельского поселения принято решение о повторном проведении открытого

аукциона. 01 января 2023 года между Администрацией Межениновского сельского поселения и ИП В., как с арендатором, надлежащим образом исполняющим свои обязанности, на основании ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции заключен договор аренды муниципального имущества №1/2023 сроком до 13.04.2023 (нежилое помещение, расположенное по адресу: Томская область, Томский район, с. Межениновка, ул. Первомайская, д. 22) без проведения конкурентных процедур. 06.03.2023 состоялся новый аукцион, победителем которого признана А.

Оценивая пояснения Администрации Межениновского сельского поселения, Томское УФАС России приходит к выводу, что в период с 01.01.2023 до 13.04.2023 муниципальное имущество было передано ИП В с нарушением требований ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Законом о защите конкуренции установлены требования к порядку заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

В соответствии с частью 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 (далее - договоры), может быть осуществлено только по результатам проведения торгов, за исключением установленных в вышеуказанной статье случаев. Указанный в статье 17.1 Закона о защите конкуренции перечень исключений является закрытым и не подлежит расширительному толкованию.

Также согласно пункту 11 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования государственным или муниципальным имуществом, может быть осуществлено без проведения торгов при предоставлении указанных прав на такое имущество на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

Согласно части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части

2. настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, 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 соответствии с частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

1. принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
2. наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество,

начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

При заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора путем подписания дополнительного соглашения, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с п. 1 ст. 422 ГК РФ должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Судам следует учитывать, что по смыслу части третьей пункта 1 статьи 621 ГК РФ преимущественным правом на заключение договора аренды обладает не только арендатор по действующему договору аренды, но и арендатор по договору, который был прекращен в течение года до заключения договора аренды с другим лицом или проведения торгов для заключения такого договора, при условии письменного уведомления арендодателя в порядке, установленном абзацем первым пункта 1 статьи 621 ГК РФ, о желании заключить новый договор аренды (пункт 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»).

Таким образом, в соответствии с ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции без проведения торгов по договору аренды муниципальное имущество может быть передано на новый срок арендатору, с которым ранее на указанное имущество был заключен договор по результатам проведения торгов. При этом, из анализа положений ГК РФ и Закона о защите конкуренции следует, что арендатор должен заблаговременно уведомить арендатора о намерении заключить договор аренды на новый срок.

При этом согласно. 10 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции арендодатель вправе принять решение, предусматривающее иной порядок распоряжения имуществом.

Как следует из письменных пояснений Администрации Межениновского сельского поселения от ИП В не поступало уведомления о намерении пролонгировать договор аренды, в связи с чем Администрацией Межениновского сельского поселения принято решение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества (извещение о проведении аукциона №22000178860000000001, лот №2 от 28.11.2022, признан не состоявшимся).

Однако, Администрацией Межениновского сельского поселения с ИП В. 01.01.2023 без проведения торгов заключен договор передачи муниципального имущества в аренду на срок до 13.04.2023 (на срок более 30 дней) в нарушение требований ст. 17.1 Закона о защите конкуренции. Предоставление муниципального имущества ИП В в аренду без проведения торгов не входит в перечень исключений, предусмотренных статьей 17.1 Закона о защите

конкуренции.

Таким образом Администрацией Межениновского сельского поселения передано муниципальное имущество (нежилое помещение) по договору аренды в нарушение ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции (без проведения торгов). Обязанность проведения торгов по аренде нежилого помещения возникла в силу заключения договора аренды на срок менее трёх лет, отсутствия письменного заявления арендатора об уменьшении срока договора аренды нежилого помещения.

Передача государственного или муниципального имущества хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает преимущественные условия и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенному кругу лиц, которые также могут иметь намерение приобрести права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества. Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества путем проведения конкурса или аукциона позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Статья 15 Закона о защите конкуренции представляет собой формальный состав правонарушения, который не требует обязательного наступления негативных последствий. Для определения в действиях субъектов, квалифицирующих признаков состава данного нарушения, достаточно выявить факт наличия действий/бездействий органа местного самоуправления, которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011 по делу № А66-7056/2010, 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 торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, за исключением случаев, допустимых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Таким образом, в действиях Администрации Межениновского сельского поселения, выразившихся в передаче ИП В. муниципального имущества по договору аренды от 01.01.2023 без проведения торгов на срок с

2023. до 13.04.2023, с нарушением требований ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, Томским УФАС России установлено следующее.

Администрацией Межениновского сельского поселения 06.03.2023 проведен новый аукцион № 22000178860000000002, лот №2 на право заключения договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, с. Межениновка, ул. Первомайская, 22, общей площадью 36,6 кв. м.

Победителем признана Атаманова Виктория Владимировна, что подтверждается протоколом об итогах аукциона на сайте <http://torgi.gov.ru/> от 06.03.2023 г.

С победителем заключен договор аренды недвижимого имущества № 1А от 13.04.2023.

Согласно п. п. 1, 2 раздела 13 (Порядок заключения договора) Документации об аукционе на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, являющегося собственностью муниципального образования «Межениновское сельское поселение» (утв. Главой поселения (Глава Администрации) Межениновского сельского поселения Званитайс А.Н. 2023) организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола о результатах аукциона передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, утвержденный настоящей аукционной документацией. Протокол подписывается всеми членами аукционной комиссии в день его составления. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у организатора аукциона.

Подписание договора победителем аукциона осуществляется в течение 10 дней со дня размещения протокола о результатах аукциона. Срок, в течение которого должен быть подписан проект договора не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя (п. 2 раздела 13 Документации).

Протокол об итогах аукциона на сайте <https://torgi.gov.ru/> размещен 07.03.2023 г.

На основании протокола аукциона о результатах аукциона № U22000178860000000002-

3. от 06.03.2023 между Администрацией Межениновского сельского поселения и А заключен договор аренды недвижимого имущества № 1А от 2023. (более 10 дней со дня размещения протокола о результатах аукциона). Между тем, Акт приема-передачи (Приложение № 1 к договору аренды недвижимого имущества № 1А) сторонами не подписан, муниципальное имущество не передано А.

Таким образом, процедура проведения аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, с. Межениновка, ул. Первомайская, 22, общей площадью 36, 6 кв. м. не завершена, нежилое помещение не введено в гражданский оборот, что приводит к ограничению прав не только участников аукциона № 081111/0480476/01, но и прав неопределенного круга лиц, намеренных принять участие в аукционе и претендующих на использование муниципального имущества.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, участвующим в

предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействия), 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 запрещаются необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Таким образом, действия (бездействия) Администрации Межениновского сельского поселения привели к ограничению права А. на осуществление предпринимательской деятельности в нежилом помещении, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, с. Межениновка, ул. Первомайская, 22, общей площадью 36, 6 кв. м., о чем А. отметила в отзыве на исковое заявление по делу №А67-2923/2023, а именно, что на текущий момент А. предпринимательской деятельности не ведет, так как помещение находится в пользовании истицы (ИП В.).

Из вышеописанного следует, что в бездействии Администрации Межениновского сельского поселения, выразившимся в непринятии мер по завершению процедуры торгов на нежилое помещение, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, с. Межениновка, ул. Первомайская, 22, общей площадью 36, 6 кв. м. и передаче муниципального имущества победителю аукциона А., с которой заключен договор аренды, содержатся признаки нарушения п. 2 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции. В действиях Администрации Межениновского сельского поселения, выразившихся в передаче ИП В. муниципального имущества по договору аренды от 01.01.2023 без проведения торгов на срок с

2023. до 13.04.2023, с нарушением требований ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Томское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции предупреждает Администрацию Межениновского сельского поселения Томской области (634520, Томская область, Томский район, с. Межениновка, ул. Первомайская, 23, ОГРН: 1057001463595, Дата присвоения ОГРН: 29.12.2005, ИНН: 7014044459, КПП: 701401001, Глава поселения: З) о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушения ч. 1, п. 2, ч. 1 ст. 15 Закона № 135-ФЗ, об устранении причин и условий, способствовавших возникновению таких нарушений, и о принятии мер по устранению последствий таких нарушений в течение 1 месяца с момента получения настоящего предупреждения путем:

- завершения процедуры торгов на нежилое помещение, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, с. Межениновка, ул. Первомайская, 22, общей площадью 36, 6 кв. м. (извещение № 081111/0480476/01 2) в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказа ФАС России от

пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса»;

- принять меры к устранению причин и условий, способствовавших возникновению нарушений, в виде усиления контроля за соблюдением требований Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказа 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 в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

О выполнении настоящего предупреждения Администрации Межениновского сельского поселения Томской области надлежит сообщить в Томское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив документальное подтверждение его выполнения.

В соответствии с ч. ч. 7, 8 статьи 39.1 Федерального закона 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» 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.

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

Руководитель управления
Алиев

В.А.