

Исх. № АР-06/6867 от 11.07.2024

Комитету земельно-имущественных отношений и градостроительной деятельности
Альметьевского муниципального района Республики Татарстан

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № П06 – 36/2024

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

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан (далее - Татарстанское УФАС России) поступило заявление (вх. № 3125/ж от 27.03.2024) содержащее обстоятельства, свидетельствующие о возможных признаках нарушения органами местного самоуправления антимонопольного законодательства.

По итогам изучения представленных в Татарстанское УФАС России документов, установлены следующие обстоятельства.

28.09.2021 года, в рамках Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ (ред. от 29.05.2024) "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее – Закон о развитии малого и среднего предпринимательства), Советом Альметьевского муниципального района утверждено Решение № 74 (далее – Решение №74), которым разработан и принят «Порядок предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень муниципального имущества для предоставления в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства по льготным ставкам арендной платы (далее – Перечень имущества)» (далее – Порядок).

Согласно Закону о развитии малого и среднего предпринимательства оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, осуществляется органами местного самоуправления в виде передачи во владение и (или) в пользование муниципального имущества, утвержденного в соответствующем Перечне муниципального имущества, на возмездной/безвозмездной основе. Указанное имущество должно использоваться по целевому назначению. В отношении указанного имущества запрещаются действия, направленные на переуступку/перенаем прав пользования им, передачи третьим лицам прав и обязанностей по договорам аренды такого имущества, а также передача имущества в субаренду (статья 18).

В целях решения задач по реализации вопросов местного значения, Положением о Комитете земельно-имущественных отношений и градостроительной деятельности Альметьевского муниципального района (далее - Положение) предусмотрен контроль за управлением, владением, распоряжением, использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями, переданного в установленном порядке иным лицам, и при выявлении принимает в соответствии с законодательствами Российской Федерации, Республики Татарстан необходимые меры для их устранения и привлечения виновных лиц к ответственности (пункт 3.11 Положения).

11.09.2023 года Решением Совета Альметьевского муниципального района №244 (далее – Решение №244) внесены изменения в Решение №74 в части дополнения Порядка предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень имущества, в том числе, условием об обязанности арендодателя проводить в первый год аренды ежеквартальную проверку целевого использования (неиспользования) переданного в аренду муниципального имущества, с составлением соответствующего акта проверки.

Пунктом 2.1 Порядка предусмотрено, что заключение договоров аренды имущества, включенного в Перечень имущества, осуществляется по результатам открытых торгов в форме аукциона на право заключения договоров аренды имущества, включенного в Перечень.

Исходя из представленной органами местного самоуправления Альметьевского МР РТ информации (вх. №3958 от 17.04.2024 года) следует.

02.02.2023 года, между Исполнительным комитетом Альметьевского муниципального района (в лице Комитета земельно-имущественных отношений и градостроительной деятельности Альметьевского муниципального района) и ИП, по результатам проведения торгов (извещение № 21000006210000000053), в отношении имущества, включенного в Перечень: нежилого помещения (подвал №1) с кадастровым номером 16:45:010119:14543, общей площадью 171,8 кв.м, расположенного по адресу: РТ, г. Альметьевск, ул. Ленина, д. 71, пом. 1000, целевое использование: склад, офис., заключен договор аренды №МС 16-45/073-0853-ИМ от 02.02.2023 года.

18.09.2023 года, между Исполнительным комитетом Альметьевского муниципального района (в лице Комитета земельно-имущественных отношений и градостроительной деятельности Альметьевского муниципального района) и ИП, по результатам проведения торгов (извещение № 21000006210000000107), в отношении имущества, включенного в Перечень: нежилого помещения с кадастровым номером 16:45:010101:5671, общей площадью 69,7 кв.м., расположенного по адресу: РТ, г. Альметьевск, ул. Тельмана, д. 60, целевое использование: офисы, торговое, заключен договор аренды № МС 16-45/073-0859-ИМ от 18.09.2023 года.

04.04.2024 года, между Исполнительным комитетом Альметьевского муниципального района (в лице Комитета земельно-имущественных отношений и градостроительной деятельности Альметьевского муниципального района) и ИП, по результатам проведения торгов (извещение № 21000006210000000162), в отношении имущества, включенного в Перечень: нежилого помещения с кадастровым номером 16:45:010119:13736 общей площадью 68,1 кв.м., расположенного по адресу: РТ, г.Альметьевск, ул.Шевченко, д.122, целевое использование: офис, заключен договор аренды № МС 16-45/073-0863-ИМ от 04.04.2024 года.

Контроль за целевым использованием переданного в аренду имущества осуществляется ежегодно согласно утвержденному графику проверки использования муниципального имущества.

28.02.2023 года Решением №892 утвержден график проведения проверок использования имущества, находящегося в собственности Альметьевского

муниципального района, на 2023 год.

Как указано выше, в 2023 году между Альметьевским МР РТ и субъектами малого и среднего предпринимательства в отношении имущества, включенного в Перечень, было заключено два договора аренды (от 02.02.2023 года и от 18.09.2023 года) по льготным ставкам арендной платы.

График проведения проверки использования имущества на 2023 год был утвержден - 28.02.2023 года, то есть после заключения договора аренды от 02.02.2023 год, следовательно, информация о наличии нового арендатора у органа власти имелась, и до заключения договора аренды от 18.09.2023 год.

Несмотря на данный факт, проверка надлежащего использования имущества, переданного по договору от 02.02.2023 года в график не включена, тогда как у органа местного самоуправления имеется обязанность в проведение соответствующего контроля, как указано в Положении о Комитете.

Более того, даже после внесения изменений в Порядок от 11.09.2023 года, в части, включения условия об обязанности ежеквартального проведения проверок в отношении использования муниципального имущества в первый год аренды, органом местного самоуправления не были совершены действия по внесению изменений в график проведения проверок на 2023 год в отношении как имущества по договору заключенного от 02.02.2023 года (первый год аренды истекает 01.02.2024 года), так и не внесены данные в отношении имущества по договору заключенного 18.09.2023 года (первый год аренды истекает 17.09.2024 года).

Проведение контрольных мероприятий в отношении муниципального имущества по указанным договорам (02.02.2023 года и 18.09.2023 года) были включены в график плана проверок только на 2024 год:

- проведение проверки в отношении муниципального имущества, переданного по договору от 02.02.2023 года №МС 16-45/073-0853-ИМ ИП, было запланировано на 05.03.2024 года (после тринадцати месяцев использования), тогда как фактическая проверка была проведена 09.04.2024 год (после четырнадцати месяцев использования). В ходе проведения проверки был выявлен ряд нарушений, в том числе, исходя из акта, имущество используется не по целевому назначению. Таким образом, в первый год аренды арендодатель не осуществил контроль за надлежащим использованием муниципального имущества.

- проведение проверки в отношении муниципального имущества, переданного по договору от 18.09.2023 года № МС 16-45/073-0859-ИМ, запланировано на 04.06.2024 года (спустя восемь месяцев использования имущества), тогда как имеется необходимость в проведении ежеквартальной проверки в первый год аренды: не позднее 18.12.2023 года, 18.03.2024 года, 18.06.2024 года. Таким образом, в первый год аренды арендодатель не осуществил контроль за надлежащим использованием муниципального имущества.

Между тем, исходя из графика проведения проверок на 2024 год, утвержденного Решением №957 от 22.03.2024 года, выездные контрольные мероприятия в отношении муниципального имущества, в рамках вышеуказанных заключенных договоров аренды от 02.02.2023 года и от 18.09.2023, запланированы только на 2024 год.

22.03.2024 года Решением №957 утвержден график проведения проверок использования имущества, находящегося в собственности Альметьевского муниципального района, на 2024 год.

Как указано выше, в 2024 году между Альметьевским МР РТ и субъектами малого и среднего предпринимательства в отношении имущества, включенного в Перечень, был заключен договор аренды от 04.04.2024 года по льготным ставкам арендной платы.

При этом, в график проведения проверок на предмет надлежащего использования арендованного имущества от 22.03.2024 года, в связи с заключением нового договора аренды от 04.04.2024 года, изменений по включению данного имущества в план проверок не последовало. Между тем, исходя из правил утвержденного Порядка, график проведения проверки в отношении данного имущества должен был быть следующий: не позднее 04.07.2024 года, 04.10.2024 года, 04.01.2025 года.

Иными словами, факт надлежащего использования муниципального имущества, переданного по договору от 04.04.2024 года, в 2024 году не запланирован, тогда как первый год аренды истекает – 03.04.2025 года, что является отклонением от исполнения обязанности по своевременному ежеквартальному проведению муниципального контроля в первый год аренды.

Как было указано ранее, в обязанности органа местного самоуправления входит проведение в первый год аренды по льготным ставкам арендной платы ежеквартального контроля целевого использования (неиспользования) переданного в аренду муниципального имущества, с составлением соответствующего акта проверки.

Предусмотренная обязанность в проведении регулярных контрольных мероприятий представляет собой своевременную профилактику нарушений, которые могут быть допущены арендаторами при использовании имущества, а также, в случае обнаружения каких-либо нарушений, оперативное реагирование органами местного самоуправления в совершении действий по устранению выявленных нарушений в установленном законом порядке.

Между тем, отсутствие со стороны органов местного самоуправления надлежащего и своевременного ежеквартального муниципального контроля в первый год аренды, предусмотренного Порядком, за целевым и фактическим использованием (неиспользованием) муниципального имущества, переданного по результатам торгов субъектам МСП, может привести к возможному допущению нарушения со стороны субъектов МСП, как при использовании (неиспользовании) муниципального имущества по целевому назначению, так и к передаче прав и обязательств использования имуществом третьим лицам, что является прямым запретом федерального законодательства.

Предусмотренная норма действующего федерального законодательства в виде запрета на продажу и совершение ряда иных юридических значимых действий в отношении имущества, вошедшего в перечень государственного и муниципального имущества, используемого для имущественной поддержки предпринимательства, служит в качестве гарантии защиты прав субъектов предпринимательской деятельности.

Такая гарантия в виде запретов на совершение тех или иных действий в отношении имущества переданных на льготных условиях, установленных ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ, во-первых, исключает вмешательство в правоотношения между субъектами МСП и органами местного самоуправления, третьих лиц по каким-либо причинам непрошедших конкурсный отбор при реализации муниципального имущества, а, во-вторых, не позволяет текущим арендаторам, использовать имущественную поддержку, в целях с извлечения пользы путем недобросовестной реализации прав и обязательств приобретенных на льготных условиях в пользу третьих лиц в обход действующего законодательства.

Принципы такого запрета следуют из целей реализации государственной политики в области развития малого и среднего предпринимательства. Федеральными законами и актами предусматриваются соответствующие меры поддержки предпринимательства, в том числе, создание органами местного самоуправления преимущественных условий для субъекта МСП в виде предоставления в аренду недвижимости, принадлежащую государству или муниципалитету, на льготных условиях.

Таким образом, в связи с тем, что органами местного самоуправления Альметьевского МР РТ, после принятия изменений в правила Порядка предоставления муниципального имущества, включенного в Перечень, в части проведения ежеквартальных контрольных мероприятий в течение первого года аренды, не проводился своевременный надлежащий контроль за деятельностью арендаторов - субъектов МСП (в том числе, по договорам заключенным от 02.02.2023 года, 18.09.2023 года и 04.04.2024 года, тогда как первый год аренды истекал уже после принятия соответствующих изменений в Порядок) на предмет, как использования (неиспользования) имущества по целевому назначению, так и отсутствия заключенных с третьими лицами иных договоров в отношении муниципального имущества, что может привести к злоупотреблению, со стороны недобросовестных арендаторов, предоставленными на льготных условиях правами и обязательствами в отношении муниципального имущества.

Более того указанное бездействие, со стороны муниципалитета, в виде отсутствия регулярного проведения контроля за осуществлением предпринимательской деятельности с использованием муниципального имущества, предоставленного льготным основаниям, может свидетельствовать о создании преимущественных условий конкретным - участникам рынка перед иными субъектами, в случае заключения договоров с которыми, проверки проводились бы своевременно.

На основании вышеизложенного, антимонопольный орган делает вывод, что бездействия органов местного самоуправления Альметьевского муниципального района, выразившиеся в несвоевременном осуществлении муниципального контроля за целевым использованием (неиспользованием) муниципального имущества, включенного в Перечень, переданного по договору аренды со льготными условиями, влечет к возможному ущемлению прав иных субъектов малого и среднего предпринимательства, которые также могут являться потенциальными претендентами на право заключения, по льготным ставкам арендной платы, долгосрочного договора аренды, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для участников данного товарного рынка.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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 связи с наличием в действиях (бездействии) Комитета земельно-имущественных отношений и градостроительной деятельности Альметьевского муниципального района признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в несвоевременном осуществлении муниципального контроля за целевым использованием (неиспользованием) муниципального имущества, включенного в Перечень, переданного по договору аренды со льготными условиями, влечет к возможному ущемлению прав иных субъектов малого и среднего предпринимательства, которые также могут являться потенциальными претендентами на право заключения, по льготным ставкам арендной платы, долгосрочного договора аренды, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для участников данного товарного рынка, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает Комитет земельно-имущественных отношений и градостроительной деятельности Альметьевского муниципального района о необходимости прекращения действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем принятия мер по совершению своевременного муниципального контроля за целевым использованием (неиспользованием) муниципального имущества, включенного в Перечень, переданного по льготным ставкам арендной платы в долгосрочную аренду.

Предупреждение необходимо выполнить в течении 60 дней с момента получения уведомления.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

<...> – (должностное лицо)