

АКТ ПРОВЕРКИ №__ в отношении МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан»

28 июня 2016 года г. Казань

РХ-06/8888 от 28.06.2016 года

На основании приказа от 18.05.2016 года №01/176-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая проверка МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан».

Проверка начата 08 июня 2016 года, окончена 28 июня 2016 года.

Акт составлен: <...>

С копией приказа о проведении проверки ознакомлен:

(Ф.И.О, руководителя, иного должностного лица проверяемого лица, уполномоченного представителя с указанием даты, времени ознакомления)

Проверка проводилась инспекцией в составе:

Руководитель инспекции: <...>

Члены инспекции: <...>

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>

Предметом настоящей проверки является соблюдение требований антимонопольного законодательства МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан».

Период, за который проведена проверка соблюдения антимонопольного законодательства: с 01.06.2013 года по 01.06.2016 года.

Срок проведения проверки с 01.06.2016 года по 29.06.2016 года включительно.

Адрес проверяемой организации: 422820, Республика Татарстан, Камско-Устьинский район, пгт. Камское Устье, ул. Калинина, д. 1 А.

Место проведения проверки: 422820, Республика Татарстан, Камско-Устьинский район, пгт. Камское Устье, ул. Калинина, д. 1 А.

МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Камско-

Устьинского муниципального района Республики Татарстан» действует на основании Положения, утвержденного решением Совета Камско-Устьинского муниципального района №33 от 01 февраля 2005 года.

<...>

За проверяемый период МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан» издано:

- 272 Распоряжений;
- 55 входящей корреспонденции;
- 700 исходящей корреспонденции;

В ходе проведения проверки установлено:

1. В ходе осуществления плановых контрольных мероприятий Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено, что на основании Постановления Исполнительного комитета Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан №633 от 25.07.2013 года было принято решение о проведении аукциона по предоставлению в аренду следующих нежилых помещений:

- нежилое помещение с кадастровым номером 16:22:160110:356 расположенное по адресу: РТ, Камско-Устьинский муниципальный района, пгт. Камское Устье, ул. К. Маркса, д. 105, пом. 1000, этаж 2, общая площадь 88,3 кв.м. (лот №1);

- встроенное нежилое помещение с кадастровым номером 16:22:120201:232 расположенное по адресу: РТ, Камско-Устьинский муниципальный района, д. Караталга, ул. Мостовая, д. 5, общая площадь 91,5 кв.м. (лот №2).

Информация о проводимых аукционах была размещена в районной газете «Волжские зори», а также на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Датой окончания приема заявок в опубликованном на сайте www.torgi.gov.ru извещении №080913/2258821/01 значится 10.09.2013 года. Дата проведения торгов: 20.09.2013 года в 11:00.

Между тем само извещение о проведении торгов №080913/2258821/01 создано и опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru 08.09.2013 года, т.е. за 2 (два) дня до окончания приема заявок.

В дальнейшем, в виду поступления недостаточного числа заявок (менее двух) торги по лотам №1 и №2 вышеуказанного извещения были признаны несостоявшимися, Палатой имущественных и земельных отношений Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан данные нежилые помещения были переданы следующими лицами:

- ОАО «Россельхозбанк» было передано нежилое помещение расположенное по

адресу: РТ, Камско-Устьинский муниципальный района, пгт. Камское Устье, ул. К. Маркса, д. 105, инвентарный номер <...> -1, общая площадь 88,3 кв.м. (лот №1) на основании договора аренды нежилого помещения от 30.09.2013 года;

- <...> было передано нежилое помещение расположенное по адресу: РТ, Камско-Устьинский муниципальный района, д. Караталга, ул. Мостовая, д. 5, общая площадь 91,5 кв.м. (лот №2) на основании постановления №029-к от 24.09.2013 года.

Срок использования нежилых помещений — 3 года.

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.

Вместе с тем, порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества урегулированы правилами утвержденными приказом ФАС №67 от 10.02.2010 года.

Согласно статьи 27 главы V вышеуказанных правил, информация о проведении конкурсов или аукционов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (www.torgi.gov.ru), без взимания платы. При этом к информации о проведении конкурсов или аукционов относится предусмотренная настоящими Правилами информация и полученные в результате принятия решения о проведении конкурсов или аукционов и в ходе конкурсов или аукционов сведения, в том числе сведения, содержащиеся в извещении о проведении конкурса или аукциона, извещении об отказе от проведения конкурсов или аукционов, конкурсной документации, документации об аукционе, изменениях, вносимых в такие извещения и такую документацию, разъяснениях такой документации, протоколах, составляемых в ходе конкурсов или аукционов.

Вместе с тем, в статье 103 главы XVI Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества указано, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

В рассматриваемой ситуации публикация информационного сообщения на

официальном сайте www.torgi.gov.ru. с нарушением сроков, предусмотренных действующим законодательством, а именно за 2 (два) дня до окончания приема заявок, не позволили заинтересованным лицам успеть изъяснить свое желание участвовать в процедуре предоставления нежилых помещений, что в свою очередь нарушило принципы состязательности сторон.

Не опубликование извещений о предоставлении в аренду государственного или муниципального имущества на официальном сайте www.torgi.gov.ru нарушает права хозяйствующих субъектов на информацию, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

Таким образом, Инспекция Татарстанского УФАС России считает, что Исполнительным комитетом Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан, Палатой имущественных и земельных отношений Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан нарушены нормы части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления в аренду нежилых помещений с нарушением сроков публикации извещения №080913/2258821/01 на сайте www.torgi.gov.ru, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. На основании договора купли-продажи недвижимого имущества №1 от 14.12.2015 года, заключенного между МУП «Бэркут» и ООО «Фирма «Олимпик плюс», ООО «Фирма «Олимпик плюс» приобрело право собственности на муниципальное имущество: здание нежилое, двухэтажное, с кадастровым номером 16:22:160115:118, расположенного по адресу: Камско-Устьинский район, пгт. Камское Устье, ул.Карла Маркса, д.102.

В настоящее время здание по указанному адресу используется для организации производства, здание расположено на муниципальном земельном участке с кадастровым номером 16:22:160110:449, земельный участок огорожен забором.

Вместе с тем, договор аренды, купли-продажи в отношении муниципального земельного участка с кадастровым номером 16:22:160110:449 не заключался, следовательно, ООО «Фирма «Олимпик плюс» использует земельный участок без правоустанавливающих документов.

Согласно части 1 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

В соответствии с частью 1 статьи 5 ЗК РФ участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

1 марта 2015 г. вступил в силу Федеральный закон от 23 июня 2014 г. №171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные

законодательные акты Российской Федерации" в соответствии с которым возможность предоставления земельного участка без торгов была ограничена – случаи возможности продления договора аренды без торгов были установлены в статье 39.6 Земельного кодекса РФ.

С 01 марта 2015 года был изменен порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, который в настоящее время регламентирован главой V.1. ЗК РФ.

Согласно ст. 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9 - 11](#) настоящего Кодекса.

В соответствии со статьей 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

В соответствии со статьей 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 39.20 ЗК РФ если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В любом случае фактический пользователь обязан получить права на использование муниципальных земельных участков в строго определенном порядке предоставления муниципальных земельных участков, который основывается на проведении соответствующих публичных, конкурентных процедур.

В соответствии со статьей 1 ЗК РФ, среди основных принципов, на которых основывается земельное законодательство, являются:

- участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

- сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Следовательно, выбор контрагента при передаче в арендное пользование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, на конкурсных торгах направлен не только на обеспечение экономически эффективного использования публичной собственности, но и на соблюдение принципа справедливой, а не произвольной передачи такого имущества тем или иным лицам посредством поиска хозяйствующего субъекта -будущего арендатора - в открытой процедуре в условиях конкуренции.

В рассматриваемых обстоятельствах, ООО «Фирма «Олимпик плюс» фактически использует муниципальный земельный участок с кадастровым номером 16:22:160110:449 без правоустанавливающих документов.

Подобные обстоятельства не согласуются с принципами публичности и открытости, закрепленными в земельном законодательстве, а также с конституционными принципами обеспечения единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защиты конкуренции, лежащими в основе правового регулирования экономических отношений.

Более того, ООО «Фирма «Олимпик плюс» не несет издержек по оплате арендных платежей, выкупной стоимости за пользование земельным участком.

Статья 1 ЗК РФ декларирует платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Согласно статье 55 Федерального закона №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст.ст.41,42,65 Бюджетного кодекса РФ поступления от использования муниципального имущества являются не налоговыми доходами местных бюджетов.

Муниципальное имущество является одним из источников формирования финансовой основы органов местного самоуправления.

В результате использования ООО «Фирма «Олимпик плюс» муниципального земельного участка с кадастровым номером 16:22:160110:449 без правоустанавливающих документов, муниципальный бюджет не получил доход от поступления арендных платежей, на которые имел право рассчитывать.

В силу [п. 1 ст. 65](#) Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Деятельность уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления призвана поддерживать конкуренцию в том её виде, в каком этого требует законодательство, которое запрещает совершать действия (бездействие), принимать различного рода акты (нормативного или ненормативного характера), способные привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О

защите конкуренции», федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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.

В частности, в соответствии с частью 1 данной статьи запрещаются:

- предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 настоящего Федерального закона;
- создание дискриминационных условий.

Таким образом, в бездействии Палаты имущественных и земельных отношений Камско-Устьинского муниципального района РТ содержатся признаки нарушения пунктов 7 и 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части неосуществления муниципального земельного контроля за использованием ООО «Фирма «Олимпик плюс» муниципального земельного участка с кадастровым номером 16:22:160110:449, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

3. На основании подготовленной справки Палаты имущественных и земельных отношений Камско – Устьинского муниципального района Республики Татарстан № 147 от 09.06.2016 г. Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено, что муниципальное унитарное предприятие «УЮТ» Исполнительного комитета пгт. Камское Устье Камско – Устьинского муниципального района Республики Татарстан (далее МУП «УЮТ») на территории всех сельских поселений Камско – Устьинского муниципального района Республики Татарстан оказывает услуги для населения по водоснабжению без оформления договоров аренды на муниципальное имущество (объекты коммунального назначения) и без осуществления платы за пользование указанным муниципальным имуществом.

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.

Таким образом, МУП «УЮТ» оказывает услуги для населения Камско – Устьинского муниципального района Республики Татарстан по водоснабжению без оформления договора аренды и без осуществления платы за пользование муниципальным имуществом (объекты коммунального назначения).

Доказательств совершения Палатой имущественных и земельных отношений Камско – Устьинского муниципального района Республики Татарстан каких-либо действий и принятия всех возможных и достаточных мер, направленных на управление и распоряжение муниципальным имуществом в соответствии с нормами действующего законодательства, Инспекции Татарстанского УФАС России не представлено.

В соответствии с частью 5 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

На основании вышеизложенного установлено, что МУП «УЮТ» это коммерческая организация, осуществляющая свою деятельность с целью извлечения финансовой прибыли, следовательно, является хозяйствующим субъектом.

Конкуренция - 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.

При условиях здоровой и справедливой конкуренции, МУП «УЮТ» должно было иметь доступ к получению муниципального имущества на конкурентном рынке на равных основаниях с другими хозяйствующими субъектами.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары.

Пунктом 20 статьи 4 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» определено, что предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий - представляет собой государственные или муниципальные преференции.

В соответствии со ст. 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.

Заявление о согласовании муниципальной преференции МУП «УЮТ» в форме передачи муниципального имущества (объекты коммунального назначения), расположенного на территории Камско – Устьинского муниципального района в адрес Татарстанского УФАС России не поступало.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, в действиях Палаты имущественных и земельных отношений Камско – Устьинского муниципального района Республики Татарстан установлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления муниципального имущества (объекты коммунального назначения) без правоустанавливающих документов и непринятия соответствующих мер по его изъятию у недобросовестных пользователей для дальнейшего рационального использования, что привело к созданию преимущественных условий для осуществления хозяйственной деятельности МУП «УЮТ», что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

4. Между Палатой имущественных и земельных отношений Камско – Устьинского муниципального района Республики Татарстан (арендодатель), Исполнительным комитетом «пгт. Куйбышевский Затон» Камско – Устьинского муниципального района Республики Татарстан и <...> (арендатор) был заключен договор аренды муниципального имущества № 17 от 15.05.2013 г.

Согласно данному договору <...> принимает в аренду административное помещение общей площадью 119,3 кв.м., расположенное по адресу: РТ, Камско-Устьинский район, пгт. Куйбышевский затон, ул. Куйбышева, д. 2А (на первом этаже), для размещения торговой точки.

В дальнейшем, срок действия данного договора аренды истек 15.05.2016 г.

По окончании срока действия договора аренды муниципального имущества №17

от 15.05.2013 г. между Палатой имущественных и земельных отношений Камско – Устьинского муниципального района Республики Татарстан, Исполнительным комитетом Камско – Устьинского муниципального района Республики Татарстан и <...> заключается дополнительное соглашение №5 от 17.03.2016 года о продлении срока действия договора аренды № 17 от 15.05.2013 г. с 16.05.2016 до 16.05.2019 гг.

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).

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 осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, перечисленных в данной статье.

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 проведения контрольных мероприятий Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено, что оценка рыночной стоимости административного помещения общей площадью 119,3 кв.м., расположенного по адресу: РТ, Камско-Устьинский район, пгт. Куйбышевский затон, ул. Куйбышева, д. 2А (на первом этаже), для размещения торговой точки на момент заключения дополнительного соглашения № 5 от 17.03.2016 года не производилась.

Продление договора аренды муниципального имущества № 17 от 15.05.2013 г. без проведения торгов, путем заключения дополнительного соглашения № 5 от 17.03.2016 года при отсутствии результатов оценки рыночной стоимости объекта на данный период является нарушением действующего антимонопольного законодательства.

Пунктом 20 статьи 4 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» определено, что предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий - представляет собой государственные или муниципальные преференции.

В соответствии со ст. 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.

Заявление о согласовании муниципальной преференции <...> в форме передачи муниципального имущества - административного помещения общей площадью 119,3 кв.м., расположенного по адресу: РТ, Камско-Устьинский район, пгт. Куйбышевский затон, ул. Куйбышева, д. 2А (на первом этаже), для размещения торговой точки в адрес Татарстанского УФАС России не поступало.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, действия Палаты имущественных и земельных отношений Камско – Устьинского муниципального района РТ по предоставлению преференций в нарушение порядка, установленного статьей 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», содержат признаки нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», в части заключения дополнительного соглашения об изменении срока договора аренды муниципального имущества без проведения торгов при отсутствии результатов оценки рыночной стоимости объекта, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

5. Между Палатой имущественных и земельных отношений Камско – Устьинского муниципального района Республики Татарстан (арендодатель), Исполнительным комитетом Камско – Устьинского муниципального района Республики Татарстан (балансодержатель) и ООО «Благоустройство» (арендатор) был заключен договор аренды муниципального имущества № 13 от 15.05.2013 г.

Согласно данному договору ООО «Благоустройство» принимает в аренду административное здание общей площадью 37,3 кв.м., гараж общей площадью 37,5 кв.м., перерабатывающий цех общей площадью 276,0 кв.м., навес общей площадью 49,6 кв.м., расположенные по адресу: РТ, Камско-Устьинский район, Уразлинское сельское поселение.

В дальнейшем, срок действия данного договора аренды истек 15.05.2016 г.

По окончании срока действия договора аренды муниципального имущества № 13 от 15.05.2013 г. между Палатой имущественных и земельных отношений Камско – Устьинского муниципального района Республики Татарстан, Исполнительным комитетом Камско – Устьинского муниципального района Республики Татарстан и ООО «Благоустройство» заключается дополнительное соглашение №8 от 11.05.2016

года о продлении срока действия договора аренды № 13 от 15.05.2013 г. с 16.05.2016 до 16.05.2019 гг.

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).

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 осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, перечисленных в данной статье.

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 проведения контрольных мероприятий Инспекцией Татарстанского УФАС России установлено, что оценка рыночной стоимости административного здания общей площадью 37,3 кв.м., гаража общей площадью 37,5 кв.м., перерабатывающего цеха общей площадью 276,0 кв.м., навеса общей площадью 49,6 кв.м., расположенных по адресу: РТ, Камско-Устьинский район, Уразлинское сельское поселение на момент заключения дополнительного соглашения №8 от 11.05.2016 года не производилась.

Продление договора аренды муниципального имущества № 13 от 15.05.2013 г. без проведения торгов, путем заключения дополнительного соглашения №8 от 11.05.2016 года при отсутствии результатов оценки рыночной стоимости объекта на данный период является нарушением действующего антимонопольного законодательства.

Пунктом 20 статьи 4 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» определено, что предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий - представляет собой государственные или муниципальные преференции.

В соответствии со ст. 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.

Заявление о согласовании муниципальной преференции ООО «Благоустройство» в форме передачи муниципального имущества - административного здания

общей площадью 37,3 кв.м., гаража общей площадью 37,5 кв.м., перерабатывающего цеха общей площадью 276,0 кв.м., навеса общей площадью 49,6 кв.м., расположенного по адресу: РТ, Камско-Устьинский район, Уразлинское сельское поселение в адрес Татарстанского УФАС России не поступало.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, действия Палаты имущественных и земельных отношений Камско – Устьинского муниципального района РТ по предоставлению преференций в нарушение порядка, установленного статьей 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», содержат признаки нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», в части заключения дополнительного соглашения об изменении срока договора аренды муниципального имущества без проведения торгов при отсутствии результатов оценки рыночной стоимости объекта, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Запись в Журнале учета проверок юридического лица внесена:

(подпись проверяющего)
юридического лица)

(подпись уполномоченного представителя

Участники инспекции:

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>

Акт составлен в 2-х экземплярах на 14 листах.

С актом ознакомлен, 2-ой экземпляр акта

на 14 листах получен:

_____ / _____

(исх. от _____ за № _____) (подпись, печать) (должность, Ф.И.О.)