

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ Исполнительному комитету муниципального образования города Набережные Челны Республики Татарстан о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

РХ-06/10444 от 28.07.2016 года

На основании приказа от 14.03.2016 года №02/80-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена внеплановая проверка Исполнительного комитета муниципального образования города Набережные Челны Республики Татарстан.

1. 12 сентября 2008 года между МАУК города Набережные Челны «Русский драматический театр «Мастеровые» (Арендодатель), Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны (Собственник) и ООО «Под абажуром» заключен договор аренды муниципального имущества №005-228, согласно которому ООО «Под абажуром» приняло в аренду муниципальное имущество – нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Набережные Челны, ул. Академика Рубаненко, д. 7 (3/18) общей площадью 147,7 кв.м. для размещения кафе.

Срок действия договора указан с 12.09.2008 года на неопределенный срок.

Договор аренды был заключен без проведения процедуры торгов, в настоящее время является действующим.

2. 05 ноября 2008 года между МАОУДОД города Набережные Челны «Детско-юношеская спортивная школа №11» (Арендодатель), Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны (Собственник) и ООО «Халял Ризык» заключен договор аренды муниципального имущества №005-235, согласно которому ООО «Халял Ризык» приняло в аренду муниципальное имущество – нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Набережные Челны, ул. Хади Такташа, д. 35а (18/13) общей площадью 56,0 кв.м. для размещения магазина по реализации продовольственных товаров.

Срок действия договора указан с 05.11.2008 года на неопределенный срок.

Договор аренды был заключен без проведения процедуры торгов, в настоящее время является действующим.

3. 20 ноября 2008 года между МАОУДОД города Набережные Челны «Городской дворец творчества детей и молодежи №1» (Арендодатель), Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны (Собственник) и ОАО «Горзеленхоз» заключен договор аренды муниципального имущества №005-241, согласно которому ОАО «Горзеленхоз» приняло в аренду муниципальное имущество – нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Набережные Челны, Цветочный бульвар, д. 16 (22/04) общей площадью 53,2 кв.м. для размещения подсобного помещения.

Срок действия договора указан с 20.11.2008 года на неопределенный срок.

Договор аренды был заключен без проведения процедуры торгов, в настоящее время является действующим.

4. 25 декабря 2008 года между МАОУДОД города Набережные Челны «Детско-подростковое объединение «Подросток» (Арендодатель), Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны (Собственник) и ИП <...> заключен договор аренды муниципального имущества №005-254, согласно которому ИП <...> принял в аренду муниципальное имущество – нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Набережные Челны, бульвар Г. Камала, д. 4 (27/12) общей площадью 32,7 кв.м. для размещения парикмахерской.

Срок действия договора указан с 25.12.2008 года на неопределенный срок.

Договор аренды был заключен без проведения процедуры торгов, в настоящее время является действующим.

5. 25 февраля 2009 года между МАОУДОД города Набережные Челны «Детско-юношеская спортивная школа «Яр Чаллы» (Арендодатель), Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны (Собственник) и ИП <...> заключен договор аренды муниципального имущества №005-253, согласно которому ИП <...> приняла в аренду муниципальное имущество – нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Набережные Челны, набережная Г. Тукая, д. 14 общей площадью 20,5 кв.м. для размещения кафе.

Срок действия договора указан с 25.02.2009 года на неопределенный срок.

Договор аренды был заключен без проведения процедуры торгов, в настоящее время является действующим.

6. 27 февраля 2009 года между МАУК города Набережные Челны «Дворец культуры «Энергетик» (Арендодатель), Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны (Собственник) и ИП <...> заключен договор аренды муниципального имущества №005-262, согласно которому ИП <...> приняла в аренду муниципальное имущество – нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Набережные Челны, набережная Тукая, д. 31 общей площадью 112,6 кв.м. для размещения кафе.

Срок действия договора указан с 01.01.2009 года на неопределенный срок.

Договор аренды был заключен без проведения процедуры торгов, в настоящее время является действующим.

Вышеуказанные действия Муниципальных автономных учреждений, Исполнительного муниципального образования город Набережные Челны, в части заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества без проведения торгов на неопределенный срок противоречат требованиям антимонопольного законодательства.

26.07.2006г. 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).

Пунктом 20 статьи 4 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» определялось, что предоставление органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, 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 помощь.

В соответствии с полномочиями органов государственной власти субъектов Российской Федерации, согласно ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», имеющих намерение предоставить муниципальную помощь хозяйствующим субъектам, направляют в антимонопольный орган ходатайство о даче согласия на предоставление такой помощи.

Часть 1 ст. 19 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на момент заключения договоров устанавливала, что в соответствии с полномочиями органов государственной власти или органов местного самоуправления государственная или муниципальная помощь может предоставляться в целях:

- 1) обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях;
- 2) проведения фундаментальных научных исследований;
- 3) защиты окружающей среды;
- 4) развития культуры и сохранения культурного наследия;
- 5) производства сельскохозяйственной продукции;
- 6) поддержки субъектов малого предпринимательства, осуществляющих приоритетные виды деятельности;
- 7) социального обслуживания населения;
- 8) социальной поддержки безработных граждан и содействия занятости населения.

Не являлось муниципальной помощью, в частности предоставление имущества и (или) иных объектов гражданских прав по результатам торгов, организованных в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также по результатам иных процедур, предусмотренных законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Исходя из вышеизложенного, статьей 19 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» был определен перечень целей предоставления государственной или муниципальной преференции, в том числе в целях развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей.

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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Действия закона распространяются к отношениям, возникшим до введения в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Федеральный закон от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» вступил в силу с 26.10.2006 года; его применение к отношениям, возникшим до его введения в действие, закон не предусматривает.

Вышеперечисленные договоры аренды заключены после вступления в силу Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», после внесения в него изменений, предусмотренных Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ, а именно введения статьи 17.1, предусматривающей обязательность заключения договоров в отношении муниципального имущества по результатам торгов.

В ходе проведения проверки Татарстанскому УФАС России не были представлены документы, подтверждающие законность заключения вышеуказанных договоров по результатам торгов или согласования предоставления муниципальной преференции хозяйствующему субъекту с антимонопольным органом.

Таким образом, при заключении вышеперечисленных договоров аренды действовали статьи 17.1, 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», предусматривающие наличие предварительного согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной помощи, обязательность заключения договоров в отношении муниципального имущества по результатам торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Таким образом, договоры аренды, заключенные после вступления в силу Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции» без

проведения торгов или без предварительного согласования с антимонопольным органом, являются ничтожными в силу статьи 168 ГК РФ, поскольку не соответствуют требованиям закона, не порождают юридических последствий и не могут быть продлены, перезаключены; в соответствии со статьей 166 ГК РФ ничтожная сделка является таковой независимо от признания ее судом.

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 №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.

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.

В рассматриваемой ситуации участие Исполнительного комитета муниципального образования город Набережные Челны в подписании договора аренды – фактически является формой его согласия на передачу муниципального имущества в аренду другому лицу.

Таким образом, в действиях Исполнительного комитета муниципального образования город Набережные Челны имеются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления преференции арендаторам помещений в отсутствие разрешения антимонопольного органа, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Более того, 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.

Согласно части 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством.

Вместе с тем, указанная норма антимонопольного законодательства утратила силу с 1 июля 2013 года на основании Федерального закона от 02.07.2013 №144-ФЗ.

В соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «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 муниципального имущества должно осуществляться в порядке, установленном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

В рассматриваемой ситуации дополнительные соглашения, новые договоры о продлении договора аренды муниципального имущества по окончании срока его действия между Муниципальными автономными учреждениями, Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны и арендаторами не заключались.

В соответствии с частью 1 статьи 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, за исключением предусмотренных

федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В частности, частью 1 пунктом 7 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «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 п. 7 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действиях Исполнительного комитета муниципального образования города Набережные Челны Республики Татарстан признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления незаконной преференции арендаторам муниципальных нежилых помещений путем заключения договора аренды муниципального имущества без проведения торгов на неопределенный срок в нарушение действующего законодательства, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения указанных действий, путем расторжения договоров аренды №005-228 от 12.09.2008 года, №005-235 от 05.11.2008 года, №005-241 от 20.11.2008 года, №005-254 от 25.12.2008 года, №005-253 от 25.02.2009 года, №005-262 от 27.02.2009 года в срок до 22 августа 2016 года.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы (в том числе копии актов приема-передачи, соглашения о расторжении договоров аренды №005-228 от 12.09.2008 года, №005-235 от 05.11.2008 года, №005-241 от 20.11.2008 года, №005-254 от 25.12.2008 года, №005-253 от 25.02.2009 года, №005-262 от 27.02.2009 года).