

Разъяснения ФАС России от 31.03.2020 № СП/26119-ПР/20 о предоставлении субъектами малого и среднего предпринимательства отсрочки внесения платы за аренду государственного или муниципального недвижимого имущества, которая предоставляется в целях исполнения Распоряжения № 670-р в рамках оказания мер поддержки данным субъектам в связи с распространением новой коронавирусной инфекции.

Статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) предусмотрен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственных внебюджетных фондов, Центрального банка Российской Федерации.

При этом для установления нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, действия (акты) органа власти должны не соответствовать закону и негативно влиять на конкуренцию на товарном рынке, затронутом такими действиями (актами).

Согласно пункту 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, в том числе по основаниям, установленным законом, а также по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Пунктом 1 статьи 451 ГК РФ предусмотрено, что существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

В рассматриваемой ситуации к таким существенным обстоятельствам может быть отнесено ухудшение ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции в Российской Федерации.

Кроме того, во исполнение пункта 3.6 Плана первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, утвержденного Председателем Правительства Российской Федерации, принято Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.03.2020 № 670-р «О мерах поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства» (далее - Распоряжение № 670-р), в соответствии с

которым федеральным органам исполнительной власти, в ведении которых находятся государственные предприятия и государственные учреждения, указано принять меры, направленные на поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства, путем заключения по соглашению сторон дополнительных соглашений к договорам аренды имущества, не включенного в перечень, определенный постановлением Правительства Российской Федерации от 21 августа 2010 г. № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества».

Таким образом, заключение дополнительных соглашений к договорам аренды федерального недвижимого имущества, заключенным по результатам проведения торгов, с лицами, являющимися субъектами малого и среднего предпринимательства, предусматривающим предоставление таким субъектам отсрочки внесения арендной платы, в целях исполнения Распоряжения №670-р, не является нарушением антимонопольного законодательства и не содержит признаков нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Также согласно статье 4 Закона о защите конкуренции под государственными или муниципальными преференциями понимается 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.

Вместе с тем, поскольку реализация мер в рамках исполнения Распоряжения №670-р путем заключения дополнительных соглашений к договорам аренды федерального недвижимого имущества с лицами, являющимися субъектами малого и среднего предпринимательства, и предусматривающих предоставление таким субъектам отсрочки внесения арендной платы, осуществляется в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и не направлена на предоставление каких-либо преимуществ отдельным хозяйствующим субъектам, то такие действия не могут быть признаны преференцией в понимании Закона о защите конкуренции.