

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее - Приморское УФАС России) рассмотрены обращение и материалы Территориального управления Росимущества в Приморском крае (далее-ТУ Росимущества) от 08.02.2016 № 05-574 (вх. № 886 от 08.02.2016), указывающие о нарушении Институтом химии ДВО РАН (далее - ИХ ДВО РАН) антимонопольного законодательства при продлении на неопределенный срок после 30.07.2009 действия заключенного с ООО «Этюд» договора аренды от 01.08.2008 № 1-АНИ недвижимого имущества, расположенного по ул. Светланская, д.104 в г. Владивостоке.

Исследованием материалов (документов, информации, пояснений), представленных ТУ Росимущества и Дальневосточным ТУ ФАНО России, установлено наличие признаков нарушения ИХ ДВО РАН части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее-Закон о защите конкуренции), выразившегося в продлении на неопределенный срок после 30.07.2009 действия заключенного с ООО «Этюд» договора от 01.08.2008 № 1-АНИ аренды недвижимого имущества (нежилых помещений), расположенного по ул. Светланская, 104 в г. Владивостоке (далее - договор аренды) площадью 106,1 кв.м и в предоставлении государственной преференции путем передачи в аренду указанного недвижимого имущества без соблюдения установленного законом порядка, соответственно, без проведения конкурентных процедур (аукциона) и получения согласия антимонопольного органа.

Вывод о наличии признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в указанных действиях ИХ ДВО РАН Приморским УФАС России сделан, исходя из следующего.

Из материалов следует, что ИХ ДВО РАН по результатам конкурса 01.08.2008 был заключен договор аренды № 1-АНИ недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, сроком действия по 30 июля 2009 года.

После окончания срока действия договора аренды, то есть после 30.07.2009, его действие было продлено на неопределенный срок. Конкурентные процедуры (аукцион) в целях заключения договора аренды на новый срок не проводились. Согласно пояснениям, представленным ИХ ДВО РАН, действие договора аренды на неопределенный срок было продлено на основании части 2 статьи 621 ГК РФ.

Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещает органам власти (государственным органам и органам местного самоуправления) и организациям, осуществляющим функции органов власти, совершать действия, которые приводят или могут привести к ограничению конкуренции, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

При этом перечень действий органов власти, которые ограничивают или создают потенциальную угрозу конкуренции, не является исчерпывающим.

Из данной нормы следует, что состав нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции образуют следующие два обстоятельства: действия органов власти приводят или могут привести к ограничению конкуренции; такие действия не основаны на нормах федеральных законов (федерального законодательства).

В силу правового подхода относительно толкования и применения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, отраженному в постановлении Президиума ВАС от 05.04.2011 № 14686/10, достаточным основанием для вывода о нарушении данной нормы является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В тех случаях, когда проведение торгов (конкурса, аукциона) подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, является обязательным, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Непроведение торгов (аукциона) лишает потенциальных желающих возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к материальному ресурсу (недвижимому имуществу), находящему в распоряжении органов власти и организаций, осуществляющих их функции, что приводит к ограничению конкуренции или создает угрозу конкуренции.

Согласно общему правилу, установленному 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, 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 предоставления указанных прав на такое имущество, установленных данной нормой.

Пунктом 3 части 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что в порядке, предусмотренном [частью 1](#) настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальными бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления

Исходя из перечисленных норм, заключение на новый срок договора аренды, предусматривающего временное пользование недвижимым имуществом, находящегося в оперативном управлении ИХ ДВО РАН, должно было осуществляться в порядке, установленном частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с 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» заключение

договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении недвижимого имущества, не указанного в Приложении 2, осуществляется по результатам аукционов.

Согласно части 2 статьи 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя договор, считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

При заключении договора на новый срок у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 ГК РФ должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

Согласно пункту 1 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном [частью 2 статьи 621](#) ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды ([статья 422](#) ГК РФ).

Статья 17.1 Закона о защите конкуренции была введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ с 02.07.2008.

Учитывая, что на момент заключения и продления ИХ ДВО РАН договора аренды уже действовала ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, то заключение его на новый, равно как и продление на неопределенный, срок должно было осуществляться в соответствии с требованиями указанной нормы.

Таким образом, у ИХ ДВО РАН не имелось правовых оснований для заключения на новый срок - продления срока договора аренды на неопределенный срок без соблюдения требований части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Продление ИХ ДВО РАН действия договора аренды после 30.07.2009 на неопределенный срок без проведения конкурентных процедур (аукциона) имеет признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Пунктом 20 статьи 4 Закона 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 является государственной или муниципальной преференцией.

Согласно пункту 1 части 4 статьи 19 Закона о защите конкуренции не является государственной или муниципальной преференцией предоставление имущества и (или) иных объектов гражданских прав по результатам торгов, проводимых в

случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Из этих норм следует, что передача ИХ ДВО РАН в пользование ООО «Этюд» недвижимого имущества (помещений) по договору аренды на неопределенный срок без проведения торгов (аукциона) является государственной преференцией.

В соответствии с частью 1 статьи 19 и частью 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции государственные преференции могут предоставляться на основании правовых актов органа власти или организации, осуществляющей соответствующие функции органа власти, с предварительного согласия антимонопольного органа в письменной форме.

Следовательно, заключение договора аренды на новый срок (продление договора аренды на неопределенный срок) должно было совершаться ИХ ДВО РАН только по результатам торгов (аукциона) либо при условии получения согласия на предоставление ООО «Этюд» государственной преференции в форме передачи в пользование (аренду) объектов федерального недвижимого имущества без проведения торгов.

Между тем, договор аренды заключен (продлен) ИХ ДВО РАН на новый срок (на неопределенный срок) без проведения торгов (аукциона) и в нарушение порядка предоставления государственной преференции, установленного частью 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции.

Пункт 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции к действиям, которые приводят или могут привести к ограничению конкуренции, относит предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных [главой 5](#) настоящего Федерального закона.

При таких обстоятельствах продление ИХ ДВО РАН договора аренды на неопределенный срок без соблюдения требований части 1 статьи 17.1 и главы 5 Закона о защите конкуренции имеет признаки нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в указанном действии и на основании ст. 39.1 Закона о защите конкуренции Приморское УФАС России предупреждает Институт химии ДВО РАН о необходимости прекращения нарушения антимонопольного законодательства следующим путём:

1. в срок до 15.04.2016 принять в установленном законом порядке меры по возврату недвижимого имущества (помещений) по ул. Светланская, 104 в г. Владивостоке, площадью 106,1 кв.м, переданного в пользование ООО «Этюд» по договору аренды от 01.08.2008 № 1-АНИ;

2. в срок до 01.06.2016 провести в установленном законом порядке аукцион на право заключения договора аренды указанного недвижимого имущества в целях обеспечения равной возможности ООО «Этюд» и иных хозяйствующих субъектов в приобретении в аренду этого имущества для осуществления деятельности.

О выполнении предупреждения необходимо сообщить в Приморское УФАС России в течение трёх дней со дня окончания срока, установленного для его

выполнения.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении. По мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом (ч. 5 ст. 39.1 Закона 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 (часть 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

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 десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения (часть 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

И.о. руководителя