

РЕШЕНИЕ № 026/01/17.1-2403/2019

Резолютивная часть объявлена 18.02.2020 года

г. Ставрополь

Решение изготовлено в полном объеме 20.02.2020 года

Комиссия Управления ФАС России по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – Сапунов Д.Н., заместитель руководителя Ставропольского УФАС России.

Члены Комиссии:

Гритчин И.Н. – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Дзыба А.З. – ведущий специалист - эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России,

рассмотрев материалы дела №026/01/17.1-2403/2019, возбужденного в отношении:

МУП «Магазин «Центральный» по признакам нарушения части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в заключении договора аренды от 09.01.2019 г. без проведения торгов.

У С Т А Н О В И Л А:

В Ставропольское УФАС России поступило письмо из Главного следственного управления по Северо-Кавказскому федеральному округу о нарушении законодательства МУП «Магазин «Центральный» по заключению договора аренды нежилого помещения с «...» без проведения конкурсных процедур.

В ходе рассмотрения данного обращения были изучены документы и материалы, представленные МУП «Магазин «Центральный».

Согласно части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Анализ проведен в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 и зарегистрированным в Минюсте РФ 2 августа 2010 г. №18026 (далее – Порядок проведения анализа).

В соответствии с п. 10.9 Порядка проведения анализа, по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», анализ состояния конкуренции включает:

- определение временного интервала исследования;
- определение предмета торгов.

В целях анализа состояния конкуренции на товарном рынке в качестве исходной информации использованы материалы дела № 026/01/17.1-2403/2019.

Определение временного интервала исследования:

09.01.2019 г. между МУП «Магазин «Центральный» и «...» со ссылкой на часть 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», без проведения торгов был заключен договор (без номера) аренды нежилых помещений (зданий, сооружений), находящихся в хозяйственном ведении МУП «Магазин «Центральный». В соответствии с тем, что указанный договор аренды заключен на срок с 26.12.2018 по 26.12.2021 года, временной интервал исследования будет составлять период с 26.12.2018 года по настоящее время.

Определение предмета торгов:

В соответствии с договором от 09.01.2019 года № б/н сдачи в аренду нежилого помещения, заключенного с согласия собственника – комитета муниципального имущества администрации города Кисловодска, между МУП «Магазин «Центральный» и «...», арендодатель сдает в аренду арендатору нежилое помещение,

расположенное по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. К.Маркса/Коминтерна, 2/1, помещения №№ 3,5,6,7,36, площадью 174,5 кв. м для использования под кафетерий.

В ходе рассмотрения дела «...» МУП «Магазин «Центральный» «...» пояснил следующее.

МУП «Магазин «Центральный» на праве хозяйственного ведения принадлежит нежилое здание по адресу: г. Кисловодск, ул. Коминтерна/пр. К.Маркса, д. 1/2, площадью 662 кв.м.

По результатам открытого аукциона № 2, проведенного МУП «Магазин «Центральный» 14.12.2015 года, «...» признан победителем и 25.12.2015 года с ним заключен договор аренды нежилых помещений №№ 3,5,6,36 площадью 174,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Кисловодск, ул. Коминтерна/пр. К.Маркса, д. 1/2, для использования под кафетерий.

Пунктом 2.3.3.1. указанного договора установлена обязанность Арендатора, произвести ремонтно-строительные работы, в том числе работы по устройству санузла для посетителей кафетерия.

Исполнение «...» обязательств по договору аренды контролировалось руководством МУП «Магазин «Центральный» визуально, путем осмотра. Необходимость производства ремонтно-строительных работ в помещении кафетерия была установлена представлением № 65 от 16.09.2015 года территориального отдела управления Роспотребнадзора по Ставропольскому краю в г. Кисловодске. Контроль за выполнением требований предписания осуществлялся должностным лицом органа, выдавшего предписание. Договором аренды не предусмотрено составление каких-либо документов, свидетельствующих об исполнении арендатором требований предписания. В настоящее время санузел для посетителей кафетерия оборудован.

09.01.2019 года МУП «магазин «Центральный» на основании части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» с «...» заключен договор аренды нежилых помещений №№ 3,5,6,36 площадью 174,5 кв.м., расположенных по адресу: г. Кисловодск, ул. Коминтерна/пр. К.Маркса, д. 1/2 на новый срок без проведения аукциона.

Задолженности у «...» по арендной плате перед МУП «Магазин «Центральный» на момент заключения договора на новый срок не

имелось.

Так же «...» пояснил, что во дворе «...» установил биотуалет, однако точную дату установки указать не предоставляется возможным.

Изучив материалы дела и объяснения, комиссия установила следующее.

15 ноября 2015 года в единой информационной системе в сфере закупок www.torgi.gov.ru размещено извещения о проведении МУП «Магазин «Центральный» открытого аукциона № 151115/8748797/01 на право заключения договора аренды имущества находящегося в хозяйственном ведении.

В аукционной документации открытого аукциона № 2 на право заключения договора аренды имущества находящегося в хозяйственном ведении указана обязанность, по проведению ремонтно-строительных работ в соответствии с локально сметным расчетом, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru. в срок одного месяца со дня заключения договора аренды.

Согласно протокола об итогах открытого аукциона № 2 на право заключения договора аренды имущества находящегося в хозяйственном ведении «...» признан победителем по лоту № 1 - нежилое помещение площадью 174,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Кисловодск, ул. Комитерна/К.Маркса, дом ½, помещения №№ 3, 5, 6, 36, для использования под кафетерий.

25.12.2015 года между МУП «Магазин «Центральный» и «...» был заключен договор аренды нежилых помещений (зданий, сооружений), являющихся муниципальной собственностью города-курорта Кисловодска сроком на 3 года.

Пунктом 2.3.3.1. указанного договора установлена обязанность Арендатора, произвести ремонтно-строительные работы, перечень и сроки которых указаны в аукционной документации № 2. В локальном сметном расчете в пунктах 26-69 на ремонт помещений магазина, указано устройство санузла для посетителей.

26.12.2018г. истек срок действия договора аренды нежилых помещений (зданий, сооружений), являющихся муниципальной собственностью города-курорта Кисловодска.

09.01.2019г. договор аренды нежилых помещений (зданий, сооружений), находящихся в хозяйственном ведении МУП «Магазин «Центральный» был заключен с «...» без проведения торгов со ссылкой

на часть 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что по истечению срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона.

Согласно, протокола осмотра места происшествия представленного Главным следственным управлением по Северо-Кавказскому федеральному округу на момент осмотра здания МУП «Магазин «Центральный» 18.06.2019г. было выявлено отсутствие санузла в помещении «Кафетерий». Осмотр места происшествия был произведен с участием директора МУП «Магазин «Центральный» «...».

По итогам осмотра был составлен протокол осмотра места происшествия от 18.06.2019 года. Протокол был предъявлен для ознакомления, «...» Ознакомившись с протоколом путем личного прочтения «...», замечания о его дополнении и уточнении не сделал. Тем самым подтвердил, что на момент проведения осмотра 18.06.2019г. «...» не выполнены ремонтно-строительные работы по устройству санузла для посетителей.

Согласно акта осмотра муниципальных жилых помещений, расположенных по адресу: г. Кисловодск, ул. Коминтерна/К.Маркса,1/2 от 02.07.2019 года, составленного комиссией отдела муниципального имущества комитета имущественных отношений администрации города-курорта Кисловодска, во дворе магазина выявлен биотуалет.

Однако, согласно локально сметному расчету необходимо было выполнить ряд ремонтно-строительных работ указанных в пунктах 26-69, но никак не установку биотуалета. Доказательств выполнения указанных в локально сметном расчете работ «...» предоставлено не было.

Таким образом, поскольку на момент заключения договора аренды нежилых помещений (зданий, сооружений), находящихся в хозяйственном ведении МУП «Магазин «Центральный» от 09.01.2019г.

не выполнена обязанность закрепленная пунктом 2.3.3.1 договора аренды № 2 от 25.12.2015 г., «...» не может считаться добросовестным арендатором.

Частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что по истечению срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона.

Таким образом, МУП «Магазин «Центральный», не имелось законных оснований для заключения договора аренды с «...» от 09.01.2019 на новый срок без проведения аукциона.

03.02.2020 г. комиссией было вынесено заключение об обстоятельствах дела № 026/01/17.1-2403/2019. МУП «Магазин «Центральный» данное заключение было получено 13.02.2020 года.

17.02.2019 года от МУП «Магазин «Центральный» в адрес управления поступила справка о санитарно-техническом состоянии помещений, арендуемых «...».

Согласно указанной справки кафетерий - состоит из торгового зала, подсобного помещения, коридора, санузла для посетителей, производственного помещения, санитарно-техническое состояние удовлетворительное, стены и потолки окрашены масляной краской, в зоне производственных моечных ванн стена облицована дополнительно плиткой в виде панели. Производственное помещение кафетерия оборудовано приточно-вытяжной- вентиляцией с механическим побуждением. Имеется дефект отделки на потолке в подсобном помещении кафетерия (участок отслоившейся и осыпавшейся окраски и участок отслоившейся окраски, который требует зачистки для предупреждения осыпания частиц окраски). Оборудован санузел для посетителей с входом из коридора. В зале кафетерия имеется объявление о наличии санузла для посетителей. Санузел канализован с отдельным выпуском в колодец, имеется раковина для мытья рук с подводками холодной и горячей воды и канализации.

Однако из содержания справки не понятно, кем она была выдана и

кем была подписана. Доказательств наличия в помещении кафетерия санузла оборудованного «...» представлено не было по состоянию на 09.01.2019г.

На рассмотрение дела представитель МУП «Магазин «Центральный» не явился.

Комиссия приходит к выводу, что «...» не выполнены обязанности, по устройству санузла для посетителей, закрепленные в договоре от 25.12.2015г., что подтверждается протоколом осмотра места происшествия и отсутствием доказательств выполнения «...» работ по устройству санузла в порядке и сроки, установленные договором аренды от 25.12.2015г. Данное обстоятельство свидетельствует о ненадлежащем исполнении «...» своих обязанностей.

Согласно части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона.

Учитывая, что «...» не выполнены обязанности по договору аренды от 25.12.2015г. и в связи с истечением срока действия договора с 26.12.2018г., законные основания для заключения договора аренды с «...» на новый срок отсутствовали.

Несмотря на это, после истечения срока действия договора аренды от 25.12.2015г., спустя 15 дней договор аренды нежилых помещений (зданий, сооружений), находящихся в хозяйственном ведении МУП «Магазин «Центральный» был заключен на новый срок при отсутствии оснований предусмотренных частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, комиссия приходит к выводу, что МУП «Магазин «Центральный», заключив договор с «...» от 09.01.2019 на новый срок без проведения аукциона, допустил нарушение требований части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно статье 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган выдает хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания о восстановлении положения, существовавшего до нарушения антимонопольного законодательства.

Принимая во внимание, что законные основания для заключения договора аренды от 09.01.2019г. отсутствовали, комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания о восстановлении положения, существовавшего до нарушения антимонопольного законодательства, в период с 26.12.2018г. по 09.01.2019г. (то есть до заключения на новый срок договора аренды от 09.01.2019г. с «...».).

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

Решила:

1. Признать МУП «Магазин «Центральный» нарушившим требования части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в заключении договора аренды от 09.01.2019 г. на новый срок, с «...» как с арендатором, ненадлежащим образом исполнившим свои обязанности, тем самым при отсутствии на то законных оснований для заключения договора.

2. Выдать МУП «Магазин «Центральный» (357700, г. Кисловодск, ул. Коминтерна, 1, ИНН 2628005406) предписание о восстановлении положения, существовавшего до нарушения антимонопольного законодательства, а именно в течение двух месяцев с момента получения предписания МУП «Магазин «Центральный» необходимо восстановить положение, существовавшее в период с 26.12.2018г. по 09.01.2019г. (до момента заключения договора, заключенного с нарушением требований законодательства).

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его

принятия (изготовления в полном объеме) в арбитражном суде Ставропольского края.

Председатель комиссии:
Сапунов

Д.Н.

Члены комиссии:
Гритчин

И.Н.

Дзыба

А.З.