

## РЕШЕНИЕ

28.04.2012 года

Смоленск

Резолютивная часть решения оглашена 26.04.2012

Полный текст решения изготовлен 28.04.2012

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе <...>

Рассмотрев дело № 09-12 по признакам нарушения Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Смоленской области (далее - ТУ Росимущества в Смоленской области) (214008, г. Смоленск, пл. Ленина, д.1) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции (далее – Закон о защите конкуренции),

у с т а н о в и л а:

В адрес Смоленского УФАС России поступило обращение Прокуратуры Смоленской области о проверке фактов нарушения антимонопольного законодательства изложенных в акте комплексной проверки Федеральным агентством по управлению государственным имуществом деятельности ТУ Росимущества в Смоленской области от 25.11.2011 при проведении аукциона на право заключения договора аренды и заключении по его результатам с ООО «Бахус-Ойл» договора аренды в отношении имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Смоленск, пр-т Гагарина, д. 23В, общей площадью 57,9 кв.м.).

Анализ материалов, полученных в ходе проведения проверки выявил, что ТУ Росимущества в Смоленской области (на основании Распоряжения ТУ Росимущества в Смоленской области от 12.10.2010 № 821-р) 03.12.2010 был проведен аукцион на право заключения договоров аренды в отношении государственного имущества, закрепленного за Управлением Федеральной налоговой службы по Смоленской области на праве оперативного управления.

В частности предметом торгов по ЛОТу № 1 являлось право заключения договора аренды в отношении нежилых помещений, общей площадью 57.9 кв.м. (литер А на отметке 1.650 на 1 этаже – каб. №№ 2-4 согласно извлечению из техпаспорта Смоленского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ», инв. № 17215), расположенные в административном здании по адресу: г. Смоленск,

пр. Гагарина, д. 23В. Извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды федерального недвижимого имущества было размещено в сети «Интернет» на сайте [www.rosim-sm.ru](http://www.rosim-sm.ru), и опубликовано в газете «Смоленская газета». (далее – Извещение)

Пунктом 3 указанного Извещения была установлена начальная минимальная цена договора аренды равная - 121 956 (сто двадцать одна тысяча девятьсот пятьдесят шесть рублей ) в год. Пунктом 4 Извещения после определения срока действия договора (10 лет) указана возможность использования – неполный рабочий день.

В соответствии с Протоколом № 1\2 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 03.12.2010 аукционной комиссией принято решение о допуске к участию в открытом аукционе по ЛОТу № 1 шестерых претендентов: ООО «АССА», ООО «Бахус-Ойл», ИП Давыдкина К.С., ИП Дроздова Р.А. ООО «Холм», ООО Текстильная фирма «САПА».

В результате проведения рассматриваемого аукциона в соответствии с Протоколом № 2\2\1 об итогах аукциона по ЛОТу 1 победителем признано ООО «Бахус-Ойл», предложившее наибольшую цену на право заключения договора аренды - 242 486 (двести сорок две тысячи четыреста восемьдесят шесть) рублей.

В дальнейшем 31.12.2010 между ТУ Росимущества в Смоленской области (Арендодатель), Управлением Федеральной налоговой службы по Смоленской области (владелец) с одной стороны и ООО «Бахус-Ойл» (Арендатор) был заключен договор № 152-10 «О передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося Федеральной собственностью» (далее – Договор). На основании указанного Договора ООО «Бахус-Ойл» было передано государственное имущество - нежилые помещения, общей площадью 57.9 кв.м. (литер А на отметке 1.650 на 1 этаже – каб. №№ 2-4 согласно извлечению из техпаспорта Смоленского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ», инв. № 17215), расположенные в административном здании по адресу: г. Смоленск, пр. Гагарина, д. 23В, сроком на 10 лет и установлением годовой арендной платы на период с 11.01.2011 по 10.01.2012 в размере 151 560 (сто пятьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят рублей) рублей. То есть цена договора установлена более чем в 1.6 раза меньше чем заявленная победителем аукциона. Указанная арендная плата установлена на основании пункта 3.1 Договора с учетом того, что сдаваемые в аренду нежилые помещения будут использоваться ежедневно 5 часов кроме выходных и праздничных дней.

В ходе заседания Комиссии Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства представитель Ответчика заявила, что рассматриваемый аукцион, был проведен на основании действующего законодательства и нарушений со стороны ТУ Росимущества в Смоленской области при заключении Договора допущено не было.

В извещении о проведении аукциона была указана возможность использования нежилых помещений -неполный рабочий день.При этом имелось ввиду, что арендатор может использовать арендуемое помещение с почасовой оплатой. Здание - административное и арендатор должен использовать нежилое помещение только в рабочие дни, кроме выходных и праздничных. При заключении Договора цена аренды, установленная по результатам аукциона, не изменена, а

была установлена по фактическому времени использования нежилых помещений. Нормы Гражданского кодекса Российской Федерации Управлением нарушены не были, так как цена не является существенным условием рассматриваемого Договора.

По результатам заключения Договора урон Федеральному Бюджету не был нанесен. При проведении аукциона все его участники имели равные условия для участия в нем и знали о возможности заключения договора с почасовой оплатой.

Согласно требованиям статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), вступившей в силу с 02.07.2008, заключение договоров аренды, в отношении государственного имущества осуществляется только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров.

Представитель ООО «Бахус-Ойл» сообщил, что определение графика использования арендуемого помещения для определения окончательной арендной платы при заключении Договора было согласовано с Управлением Федеральной налоговой службы по Смоленской области после проведения аукциона, по инициативе общества.

Представитель ООО «АССА» на вопрос знало ли общество о том, что наибольшая цена, предложенная за право заключения Договора может быть пересмотрена при заключении его в зависимости от времени использования арендуемого помещения ответил отрицательно.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 (вступившим в силу 07.03.2010) «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» (далее – Правила) установлен порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества.

В соответствии с пунктами 98 и 150 указанных Правил, договор аренды заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации.

В аукционной документации определена начальная минимальная стоимость договора (пункт 3 Извещения).

При этом указано, что Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора (пункт 5.7 аукционной документации). Содержание подаваемой участником заявки предусматривает обязанность (в

случае победы на аукционе) заключения договора аренды нежилого помещения в соответствии с условиями проекта договора аренды по итогам аукциона (раздел 3 аукционной документации).

В свою очередь проект договора предусматривает обязанность расчетов по арендной плате в соответствии с результатами проведенного аукциона, согласно порядка, изложенного в приложении № 2 к проекту договора. В указанном приложении за основу определения ежемесячной арендной платы установлена арендная плата *согласно проведенного аукциона*.

Возможности установления арендной платы пропорционально времени использования арендатором передаваемого помещения аукционной документацией не предусмотрено.

В соответствии с требованиями статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договора аренды государственного имущества должно быть осуществлено по результатам проведенного аукциона (в соответствии с Правилами) на право заключения такого договора со всеми существенными условиями предусмотренными аукционной документацией.

Договор аренды- договор между собственником имущества, сдающим его в аренду (арендодателем), и лицом, берущим это имущество в аренду (арендатором). Такой договор содержит описание состава и указание стоимости арендуемого объекта, **размер арендной платы**, распределение обязанностей договаривающихся сторон по ремонту и восстановлению арендуемого имущества, обязанности арендатора по сохранению и возвращению имущества и условия его возможного выкупа арендатором.

В соответствии со [статьей 432](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Для договоров аренды нежилых помещений условие о размере арендной платы является существенным. Подтверждением этого является то, что несогласование данного условия в указанных выше договорах влечет признание их незаключенными ([ст. 654](#) ГК).

В результате заключения договора, изменяющего существенные условия договора, предусмотренного аукционной документацией, у его сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (согласно [пункту 1 статьи 422](#) ГК РФ).

В соответствии с указанной нормой [ГК РФ](#), антимонопольным законодательством, [подпункт 16 пункта 40\(114\)](#) Правил, не допускает изменение условий договора, заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке. Кроме этого [пунктом 40\(114\)](#) Порядка установлено, что, цена заключенного договора по итогам аукциона не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если такое изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

В данном случае существенные условия (цена) рассматриваемого Договора не соответствуют условиям, определенным конкурсной документацией, имевшим существенное значение для определения цены на торгах.

Исходя из изложенного выше рассматриваемый Договор не может считаться заключенным по итогам торгов.

Кроме того, уменьшение арендной платы является предоставлением преимущества отдельному хозяйствующему субъекту, которое обеспечивает ему более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

Изучив материалы дела, выслушав представителей Ответчика, Комиссия Смоленского УФАС России пришла к выводу о наличии в действиях ТУ Росимущества в Смоленской области факта нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в заключении договора аренды после проведения аукциона, на условиях отличных от условий имевших определяющее значение для признания победителя. Данное обстоятельство означает, что фактически Договор был заключен без проведения обязательных торгов, предусмотренных положениями части 1 статьи 17.1 указанного закона.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Смоленского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать ТУ Росимущества в Смоленской области нарушившим положения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выразившимся в заключении договора аренды государственного имущества от 31.12.2010 № 152-10 «О передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося Федеральной собственностью» с ООО «Бахус-Ойл» с установлением арендной платы меньшей определенной по результатам проведения аукциона, что является заключением договора аренды без проведения обязательных торгов, предусмотренных положениями части 1 статьи 17.1 указанного закона.
2. Выдать ТУ Росимущества в Смоленской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции в отношении государственного

имущества, переданного ООО «Бахус-Ойл» по договору аренды от 31.12.2010 № 152-10.

## ПРЕДПИСАНИЕ

28.04.2012 года

г. Смоленск

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе <...>

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 28.04.2012 по делу № 09-12 о нарушении ТУ Росимущества в Смоленской области, расположенного по адресу: 214008, г. Смоленск, пл. Ленина, д.1, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ТУ Росимущества в Смоленской области в срок до 01.07.2012 прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции в отношении государственного имущества, переданного ООО «Бахус-Ойл» по договору аренды от 31.12.2010 № 152-10.
2. О выполнении настоящего Предписания ТУ Росимущества в Смоленской области сообщить в Смоленское УФАС России с документальным подтверждением в течении 3 дней после выполнения.