

Резолютивная часть решения оглашена «11» июня 2015 года  
В полном объеме решение изготовлено «29» июня 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Челябинского УФАС России) в составе:

Председатель

Комиссии: <...> - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: <...>. - начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

<...> - специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 34-07/15 по признакам нарушения Территориальным Управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области (далее – Управление, ТУ Росимущества) части 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило заявление Государственного казенного учреждения культуры Челябинская областная универсальная научная библиотека (далее- Библиотека, Заявитель) на неправомерные действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области, выразившиеся в нарушении порядка предоставления недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 61- нежилое помещение №6 общей площадью 362,4 кв.м (далее – недвижимое имущество, нежилое помещение), находящегося в федеральной собственности.

Нежилое помещение является собственностью Российской Федерации и составляет государственную Казну Российской Федерации (свидетельство о государственной регистрации права собственности №74 АД 512084 от 17.07.2013), реестровый номер В13740004104.

26.12.2013 года между Библиотекой и Управлением заключен договор аренды № 103 сроком до 30.12.2014 без проведения торгов в порядке подпункта 3 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

23.12.2014 Библиотека обратилась в Управление с заявлением о намерении продлить договор аренды №103 от 26.12.2013 (далее - Договор №103).

22.01.2015 года в адрес Библиотеки поступило письмо с приложенным к нему Дополнительным соглашением №1 о продлении срока действия Договора №103, подготовленным Управлением.

По мнению Заявителя, заключение Дополнительного соглашения №1 противоречит Федеральному закону №44 от 05.04.2013 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», поскольку по данному закону договоры не могут содержать условия о пролонгации и не могут быть пролонгированы путем подписания Дополнительных соглашений. Руководствуясь этим, 27 января 2015 года в адрес ТУ Росимущества направлен проект Государственного контракта аренды для согласования. На что был получен ответ ТУ Росимущества (исх. № 00944от 02.02.2015) года о том, что пункт 4.1 Раздела 4 «Порядок расчетов», направленного Библиотекой проекта договора, содержит

ссылку на отчет независимого оценщика от 10.12.2013 года № Н-13\15-11\13-4 ООО «ОбиКон», который по состоянию на 01.01.2015 года не актуален и не может быть применен при заключении нового договора аренды и предлагает Библиотеке вернуть подписанное Дополнительное соглашение №1.

В связи с изложенным, Библиотека полагает, что Управлением, в нарушение части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, отказано в заключении на новый срок (продлении) Договора №103.

При рассмотрении настоящего дела Управлением даны следующие пояснения (вх. №05028 от 17.04.2015, № 7133 от 29.05.2015).

Оценка рыночной стоимости арендной платы за помещение, используемое Библиотекой по договору аренды №103 в 2014 году не производилась, поскольку средства федерального бюджета на проведение оценки арендной платы выделяются в ограниченном количестве, что не позволяет осуществлять ежегодную переоценку арендной платы за объекты федерального имущества, сданные в аренду.

Управление в адрес Библиотеки отказа в заключении Договора №103 на новый срок не направляло. Более того, в адрес Библиотеки было направлено Дополнительное соглашение №1 о продлении срока договора аренды №103, которое Библиотекой подписано не было.

Отказавшись подписывать соглашение о продлении Договора №103, Библиотека отправила в Управление проект Государственного контракта №1, который Управлением не принят, так как нарушает условия действующего законодательства, поскольку заключение нового договора аренды осуществляется при наличии отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, актуального на момент заключения договора. На дату поступления проекта Государственного контракта № 1 в Управление Отчет №Н-13/15-11/13-4 об оценке рыночной стоимости имущества, являющегося предметом Договора № 103, на момент заключения указанного договора на новый срок, не актуален (прошло более 6 месяцев со дня изготовления отчета об оценке).

Недвижимое имущество - нежилое помещение №6 общей площадью 362 кв.м., расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Цвиллинга, д.61 (далее - недвижимое имущество), было включено Управлением в перечень имущества для проведения оценки.

Вместе с тем, Управление считает договор аренды №103 продленным на основании статьи 621 «Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (далее - ГК РФ), согласно которой, 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.

После получения отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, являющегося предметом Договора №103, Управлением будет рассмотрен вопрос о возможности заключения указанного договора с Библиотекой на новый срок. По мнению Управления, его действия не содержат признаков нарушения части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Изучив материалы дела, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества регулируется статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закона о защите конкуренции). Согласно части 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 прав на такое имущество, указанных в данной статье, в том числе государственным и муниципальным учреждениям.

Согласно части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;
- 2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Согласно части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 настоящей статьи, за исключением случаев:

- 1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
- 2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Из материалов дела следует, что на момент окончания срока действия Договора №103 задолженности по арендной плате Библиотека не имела.

Таким образом, Управление не вправе отказать Библиотеке, которая является арендатором нежилого помещения по Договору №103 в заключении указанного договора на новый срок.

Пунктом 4.14 Положения о Территориальном управлении Федерального агентства Приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 29.09.2009 года №278 установлено, что в полномочия Управления входит организация оценки имущества в целях осуществления имущественных, иных прав и законных интересов Российской Федерации, определение условий договора о проведении оценки федерального имущества.

Следовательно, обязанность по проведению оценки рыночной стоимости недвижимого имущества лежит на Арендодателе, т.е. на Управлении.

Из письма, направленного Управлением в адрес Библиотеки (исх. №00944 от 02.02.2015), не следует, что Управлением отказано в заключении на новый срок (продлении) Договора №103, поскольку оно содержит сведения о возможности продления договорных отношений путем подписания Дополнительного соглашения №1, что в соответствии с пунктом 31 Информационного письма Президиума ВАС РФ

от 11.01.2002 N 66 является заключением договора аренды на новый срок. Споры, вытекающие из договорных отношений, в том числе по цене, форме договора разрешаются в судебном порядке. К компетенции антимонопольного органа рассмотрение указанных вопросов не отнесено, в связи с чем Комиссия считает возможным прекратить рассмотрение дела № 34-07/15 о нарушении антимонопольного законодательства ввиду отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях. Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела № 34-07/15, возбужденного по признакам нарушения Администрацией части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.