

Муниципальное бюджетное учреждение культуры Озерского театра драмы и комедии «Наш дом»

пр. Ленина д. 30, г. Озерск, Челябинская область, 456784

Прокурору Озерского городского округа Челябинской области

ул. Пушкина, д. 3-а, г. Озерск, Челябинская область, 456780

ООО «Лимпопо»

ул. Иртышская, д. 14, кв. 2,
г. Озерск, 456700

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о назначении дела № 074/01/17.1-723/2019 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению

23 мая 2019 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия)

У С Т А Н О В И Л:

Челябинским УФАС России рассмотрены материалы, поступившие из Прокуратуры ЗАТО города Озерска, на действия муниципального бюджетного учреждения культуры Озерского театра драмы и комедии «Наш дом» (далее – МБУК ОТДИК «Наш дом»), выразившиеся в заключении с ООО «Лимпопо» дополнительного соглашения № 1 к договору аренды муниципального недвижимого имущества – нежилых помещений № 1-20, общей площадью 244, 8 кв. м, находящихся в нежилом здании – театра, расположенном по адресу: Россия, Челябинская область, г. Озерск, пр. Ленина, д. 30, заключенному по результатам открытого аукциона, извещение №260318/9327131/01 (далее - Аукцион).

В ходе проверки представленных документов и материалов установлено следующее.

МБУК ОТДИК «Наш дом» 26.03.2018 на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении Аукциона.

Согласно абзацу 4 пункта 4.7 документации об Аукционе предусмотрено, что при заключении и исполнении договора аренды изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Пунктом 17 информационной карты документации об Аукционе установлено, что победитель (единственный участник) Аукциона ежемесячно, не позднее 10-го числа текущего месяца за каждый прошедший месяц, вносит платежи с учетом НДС по реквизитам, указанным в договоре аренды.

По результатам Аукциона МБУК ОТДИК «Наш дом» 16.07.2018 заключен договор аренды муниципального недвижимого имущества № 3 с ООО «Лимпопо» для использования исключительно в целях оказания услуг по обеспечению питания с полным ресторанным обслуживанием, в том числе оказания данных услуг посетителям театрально-зрелищных мероприятий театра, сроком действия на 5 лет (далее – договор аренды № 3 от 16.07.2018).

Согласно пункту 4.1.5 договора аренды № 3 от 16.07.2018 арендатор обязуется производить текущие ремонты и создавать дизайн интерьера в арендуемых помещениях своими силами, которые становятся неотделимым улучшением имущества арендодателя и не подлежит возмещению.

Пунктом 4.1.7 договора аренды № 3 от 16.07.2018 установлено, что арендатор обязуется своевременно производить текущий ремонт арендуемого имущества за свой счет на основании действующих технических норм.

Арендная плата за имущество составляет 58 262,40 руб. в месяц без учета НДС (пункт 5.1 договора аренды № 3 от 16.07.2018).

Согласно пункту 5.2 договора аренды № 3 от 16.07.2018 размер арендной платы за имущество с учетом НДС составляет 68 749,63 рублей. НДС перечисляется арендодателем в соответствующий бюджет в порядке и сроки, установленные законодательством.

Размер арендной платы может быть увеличен в течение срока действия договора аренды в порядке, установленном действующим законодательством (пункт 5.3 договора аренды № 3 от 16.07.2018).

Между МБУК ОТДИК «Наш дом» и ООО «Лимпопо» 16.07.2018 заключено дополнительное соглашение № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018 о зачете стоимости производимого ремонта в счет арендной платы.

Так, согласно указанному дополнительному соглашению ООО «Лимпопо» в период с 16.07.2018 по 15.09.2018 обязано произвести за счет собственных средств следующим зачетом в счет арендной платы всех понесенных документально оформленных затрат на ремонтные работы в арендуемых помещениях, принятых по акту приема-передачи помещений от 16.07.2018 с недостатками, которые препятствуют их использованию по их целевому назначению, а именно необходимо провести следующие работы:

- ремонтные работы по восстановлению электропроводки, розеток, выключателей в помещениях № 6-18, электроавтоматов, электрических щитов, в том числе их приобретение;

- работы по восстановлению Охранно-пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре, в том числе разработка рабочей документации на систему АПС, систему оповещения и управления эвакуацией при пожаре и приобретение материалов;

- работы по ремонту полов в помещении № 19, в том числе приобретение материалов;

- работы по ремонту плитки пола в помещении № 14, плитки стен помещения № 13,

малярно-штукатурные работы в помещениях № 10-18, ремонт кровли входной группы, в том числе приобретение материалов;

- работы по установке приборов учета расхода горячей и холодной воды и электрической энергии.

Согласно пункту 1.2. дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018 в срок не позднее 30 ноября 2018 года арендатор обязан представить Арендодателю следующие документы:

- сметы на проведение ремонтных работ;

- акты на выполненные работы с приложением актов на скрытые работы, если последние производились;

- платежные документы, подтверждающие затраты Арендатора на выполненные работы и на приобретение материалов.

МБУК ОТДИК «Наш дом» представлены документы и сведения, из содержания которых следует, что в рамках дополнительного соглашения № 1 от 16.07.2018 МБУК ОТДИК «Наш дом» приняло расходы ООО «Лимпопо» в счет арендной платы в размере 650 226,40 рублей следующие работы:

- восстановление (замена) электропроводки, розеток, выключателей в производственных помещениях №№ 6, 13, 14, 15, 17, 18 (договор подряда № 1 от 17.07.2018, срок исполнения 17.08.2018);

- ремонт полов в помещении № 19 (договор подряда № 2 от 23.07.2018, срок исполнения 25.08.2018);

- установка вентиляционной системы и установка водонагревателей (договор подряда № 3 от 26.07.2018, срок исполнения 26.08.2018);

- проектирование пожарной сигнализации и системы оповещения управления эвакуацией (договор № 69/08/2018-П от 10.08.2018, срок исполнения 17.08.2018);

- выполнение работ по монтажу пожарной сигнализации и системы оповещения управления эвакуацией (договор № 73/08/2018-П от 22.08.2018, срок исполнения 10.11.2018);

- сантехнические работы (договор подряда № 7 от 26.08.2018, срок исполнения 31.08.2018);

- ремонт кровли входной группы при входе в кафе с улицы (договор подряда № 4 от 227.08.2018, срок исполнения 31.08.2018);

- выполнение малярно-штукатурных работ в производственных помещениях №№ 1-20 (договор подряда № 5 от 27.08.2018, срок исполнения 16.09.2018);

- укладка кафельной плитки (пол, стены) в производственных помещениях (договор подряда № 3/1 от 27.08.2018, срок исполнения 10.09.2018);

- установка дверей, замена стекол (договор подряда № 6 от 17.09.2018, срок исполнения 29.09.2018);

- электромонтажные работы, демонтаж и монтаж навесного потолка (договор подряда № 8 от 17.10.2018, срок исполнения 29.10.2018).

Согласно пункту 2.1 дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018 арендодатель обязуется с 10.08.2017 и до 30.11.2015 осуществлять ежемесячно зачет в счет арендной платы расчетной стоимости затрат арендатора на проведение ремонтных работ, приобретение материалов в соответствии с предоставленными актами выполненных работ и платежными документами, сметами, подтверждающими данные затраты.

Пунктом 5.10 договора аренды № 3 от 16.07.2018 установлено, что денежные средства, затраченные арендатором на проведение перепланировки, переоборудования, текущий и капитальный ремонт не подлежат возмещению.

Из представленных МБУК ОТДИК «Наш дом» документов следует, что с 16.07.2018 ООО «Лимпопо» по договору аренды № 3 от 16.07.2018 перечислило арендную плату в размере 4 000,00 рублей (платежное поручение № 91 от 18.12.2018 в размере 2000,00 рублей и платежное поручение № 3 от 09.01.2019 в размере 2000,00 рублей).

Согласно части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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 предусмотренных данной нормой случаев.

В соответствии с частью 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 названной статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в том числе в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Согласно части 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 названной статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества утверждены Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее - Правила).

В соответствии с подпунктом 16 пункта 40, пункта 114 Правил документация об

аукционе должна содержать положения о невозможности изменения условий договора, заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке.

Согласно пункту 151 Правил в случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

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.

В результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих предмет заключенного ранее договора, у 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).

С учетом вышеизложенного, заключение дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора без проведения торгов, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, действия МБУК ОТДИК «Наш дом» по заключению дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018 противоречат части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

1. Приказом Челябинского УФАС России № 54 от «08» мая 2019 года о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении МБУК ОТДИК «Наш дом» возбуждено дело № 074/01/17.1-723/2019 по признакам нарушения части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.
2. Руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,
3. **О П Р Е Д Е Л И Л :**

1. Назначить дело № 074/01/17.1-723/2019 к рассмотрению на **23 июля 2019 года** на **14 часов 00 минут** по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 59, каб. 324.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 074/01/17.1-723/2019 в качестве:

- ответчика: МБУК ОТДИК «Наш дом» (пр. Ленина д. 30, г. Озерск, Челябинская область, 456784);

- заявителя – Прокуратуру ЗАТО город Озерск (ул. Пушкина, д. 3-а, г. Озерск);

- заинтересованного лица – ООО «Лимпопо» (ул. Иртышская, д. 14, кв. 2, г. Озерск, 456700).

3. МБУК ОТДИК «Наш дом» необходимо представить в Челябинское УФАС России **в срок до 12 июля 2019 года** с сопроводительным письмом и описью (с указанием номера дела № 074/01/17.1-723/2019) следующие надлежаще заверенные копии документов и информацию (должны быть прошиты и пронумерованы):

- - 1. 3.1) дополнительные соглашения к договору аренды № 3 от 16.07.2018, заключенные с ООО «Лимпопо» после 16.07.2018, все изменения к ним;
 2. 3.2) письменные пояснения с правовым обоснованием заключения дополнительного соглашения к договору аренды № 3 от 16.07.2018, с учетом части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, а также поскольку Правилами не предусмотрено изменение условий договора, заключенного по результатам проведения торгов;
 3. 3.3) выписку со счета, свидетельствующую о датах поступления от ООО «Лимпопо» за весь период действия договора аренды № 3 от 16.07.2018 арендной платы за имущество;
 4. 3.4) выписку со счета, свидетельствующую о датах поступления от ООО «Лимпопо» за весь период действия договора аренды № 3 от 16.07.2018 возмещения затрат за коммунальные услуги;
 5. 3.5) акты, с участием МБУК ОТДИК «Наш дом» приемки работ по возмещению затрат на ремонтные работы в арендуемых помещениях, являющихся предметом дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018 (при наличии);
 6. 3.6) акты, документы, свидетельствующие о согласовании МБУК ОТДИК «Наш дом» стоимости и объема работ по возмещению затрат на ремонтные работы в арендуемых помещениях, являющихся предметом дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018 (при наличии);
 7. 3.7) иные документы и информацию, имеющие отношение к данному делу.

Надлежит представить запрашиваемые документы и информацию по каждому пункту (при отсутствии каких-либо документов и информации указать причину).

Запрашиваемые документы и информацию просим представить в Челябинское УФАС России в прошитом и пронумерованном виде с описью вложения и сопроводительным письмом.

За непредставление, несвоевременное представление либо представление заведомо недостоверных сведений по требованию антимонопольного органа информации, действующим законодательством предусмотрена административная

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

В соответствии со статьей 43 Закона о защите конкуренции с момента возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства лица, участвующие в деле, имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, задавать вопросы другим лицам, участвующим в деле, заявлять ходатайства, давать комиссии пояснения в письменной или устной форме, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, знакомиться с ходатайствами других лиц, участвующих в деле, возражать против ходатайств, доводов других участвующих в деле лиц.

Явка лиц, участвующих в деле, или их представителей не обязательна.

Председатель комиссии <...>