

РЕШЕНИЕ

по делу № К03-86/14

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения объявлена 05 сентября 2014 года

Полный текст решения изготовлен 19 сентября 2014 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 21.07.2014 №283 в составе:

Председатель Комиссии:

Тукаев В.А. – исполняющий обязанности заместителя руководителя управления,

Члены Комиссии:

Асташенкова Е.И. – начальник отдела контроля органов власти;

Квакина Е.Ю. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело №К03-86/14, возбужденное по признакам нарушения Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Санкт-Петербургская государственная академия ветеринарной медицины» (196084, Санкт-Петербург, ул.Черниговская, д.5) ч.1 статьи 15, ч.3 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившимся в непроведении в 2013 году конкурсов / аукционов на право заключения 5 (пяти) договоров аренды в отношении государственного имущества, принадлежащего государственному бюджетному учреждению на праве оперативного управления, что привело или могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России из Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в г.Санкт-Петербурге (далее - ТУ Росимущества) поступили документы и информация (вх. № 8073 от 21.04.2014), указывающие на признаки нарушения антимонопольного законодательства в действиях ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургская государственная академия ветеринарной медицины» (далее – ФГБОУ «Академия») при распоряжении нежилыми помещениями, принадлежащими ФГБОУ «Академия» на праве оперативного управления, в частности, при передаче нежилых

помещений хозяйствующим субъектам в аренду без проведения конкурса /аукциона (далее – торги).

Анализ поступивших от ТУ Росимущества документов и информации, а также дополнительных документов и информации, представленных ФГБОУ «Академия» (вх.№ 13560 от 19.06.2014) по запросу Санкт-Петербургского УФАС России, показал следующее.

В 2013г. ФГБОУ «Академия» заключены следующие договоры аренды:

- договор аренды от 01.08.2013 № 2 заключен с ООО «Виктория» в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Олеко Дундича, д.5, лит.А, кадастровый номер <...> :13-7445:1:28:1, часть пом.33Н общей площадью 95,5 кв.м, для размещения студенческого кафе, сроком действия до 30.04.2014г. (на 9 месяцев) (далее – Договор № 2);

- договор аренды от 01.06.2013г. № 3 заключен с ООО «Грэй» в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Олеко Дундича, д.5, лит.А, кадастровый номер <...> :13-7445:1, часть пом.33Н общей площадью 23,0 кв.м для размещения парикмахерской, сроком действия до 30.04.2014г. (на 11 месяцев) (далее – Договор № 3);

- договор аренды от 01.09.2013г. № 4 заключен с ООО «Пекарь» в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Черниговская, д.5, лит.А, кадастровый номер <...> :14-7528:3, часть пом.5Н общей площадью 253,7 кв.м под организацию общественного питания (студенческая столовая), сроком действия до 30.06.2014г. (на 10 месяцев) (далее – Договор № 4);

- договор аренды от 01.06.2013г. № 5 заключен с ИП Шахсуварян А.А в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Олеко Дундича, д.5, лит.А, кадастровый номер <...> :13-7445:1, часть пом.41С общей площадью 23,8 кв.м для размещения мастерской по ремонту обуви, сроком действия до 30.04.2014г. (на 11 месяцев) (далее – Договор № 5);

- договор аренды от 01.06.2013г. № 7 заключен с ООО «Пекарь» в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Черниговская, д.5, лит.А, кадастровый номер <...> :14-7528:3, часть пом.5Н общей площадью 350,8 кв.м м под организацию общественного питания, сроком действия до 30.04.2014г. (на 11 мес.) (далее – Договор № 7);

Объекты, сданные ФГБОУ «Академия» в 2013 году в аренду, являются федеральной собственностью и принадлежат ФГБОУ «Академия» по праву оперативного управления. Согласие собственника на сдачу объектов в аренду является согласованная экспертная оценка последствий договора аренды.

Согласно Протоколу от 29.03.2013г. № 11 заседания Комиссии Министерства сельского хозяйства Российской Федерации по проведению экспертной оценки последствий заключения договора аренды в отношении объектов федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за

федеральными государственными бюджетными учреждениями, подведомственными Минсельхозу России, являющимися объектами социальной инфраструктуры для детей (далее - Комиссия) и выписки из приложения №1 к протоколу заседания Комиссии, передача по договору аренды рассматриваемых объектов недвижимого имущества, возможна, так как передача в аренду не приведет к возможности ухудшения условий обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей.

По сообщению ФГБОУ «Академия, арендная плата при заключении договоров №№ 2, 3, 4, 5, 7 рассчитана на основании отчета № 117-13 от 08.05.2013г. об оценке рыночной арендной платы, выполненного независимым оценщиком – ООО «Бюро оценки и экспертизы».

Согласно пояснениям, представленным ФГБОУ «Академия», при заключении договоров №№ 2, 3, 4, 5, 7 без проведения аукционов ФГБОУ «Академия» применяло нормы ч.4 ст.53 Закона о защите конкуренции, так как все арендаторы, с которыми были заключены договоры в 2011-2013г.г. имели арендные отношения с ФГБОУ «Академия» до 01.07.2008.

Согласно пункту 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным бюджетным учреждениям, осуществляется в порядке, предусмотренном частью 1 указанной статьи.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение таких договоров может быть осуществлено только по результатам проведения торгов за исключением случаев, установленных в пунктах 1-16 части 1, частях 3.1, 3.2, 9 статьи 17.1, ч.4 ст.53 Закона о защите конкуренции (с учетом вступления в силу указанных норм и сроков заключения договоров аренды).

Частью 4 ст.53 Закона о защите конкуренции (в ред. Федерального [закона](#) от 17.07.2009 № 173-ФЗ) установлено, что до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](#) Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на

срок не более чем до 1 июля 2015 года.

Федеральным [законом](#) от 02.07.2013 № 144-ФЗ данная норма признана утратившей силу с 01.07.2013 года.

Федеральным законом от 06.12.2011 № 401-ФЗ в ст.17.1 Закона о защите конкуренции введена часть 9, согласно которой по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 настоящей статьи, 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."

Данная норма вступила в силу с 06.01.2012 года.

Применительно к рассматриваемым Договорам №№ 2, 3, 4, 5, 7 приведенных норм Закона о защите конкуренции установлено следующее:

- между ФГБОУ «Академия» и ООО «Виктория» 01.10.2011 был заключен договор №4 в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Олеко Дундича, д.5, лит.А, кадастровый номер <...> :13-7445:1:28:1, пом.33Н, под продуктовый магазин (пом. 10 (74,4 кв.м)), студенческое кафе (пом.20 (95,5 кв.м)), сроком действия по 31.08.2012. Пролонгация договора условиями договора не предусмотрена. По дополнительному соглашению от 01.06.2012 № 3 к указанному договору предмет договора изменен, помещения, предоставленные под продуктовый магазин (пом. 10 (74,4 кв.м)) исключены. Согласно акту приемки-сдачи от 31.08.2012г. помещения, являющиеся предметом договора, арендатором ООО «Виктория» освобождены.

Договор № 2 от 01.08.2013 заключен после признания Федеральным [законом](#) от 02.07.2013 № 144-ФЗ ч.4 ст.53 Закона о защите конкуренции утратившей силу и после вступления в силу ч.9 ст.17.1 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, договор № 2 является новым, заключен в отношении помещения, свободного от прав третьих лиц, в том числе прав арендатора ООО «Виктория». Следовательно, предоставление такого помещения должно осуществляться в соответствии с требованиями ч.1, ч.3 ст.17.1 Закона о защите конкуренции, т.е. по результатам аукциона.

- между ФГБОУ «Академия» и ООО «Грэй» 01.08.2011 был заключен договор № 5 в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Олеко Дундича, д.5, лит.А, кадастровый номер <...> :13-7445:1, пом.33Н общей площадью 208,1 кв.м, в т.ч.: под размещение магазина (пом.32 (6,0кв.м), пом.34 (85,9кв.м), пом.35 (9,1кв.м), пом.36 (17,1кв.м), пом.37 (4,1 кв.м), пом.38 (4,7 кв.м), пом.63 (58,2кв.м)), парикмахерской (пом.61 (23,0 кв.м), сроком действия по 30.06.2012. Пролонгация договора условиями договора не предусмотрена. По дополнительному соглашению от 01.03.2012 № 5 к указанному договору предмет договора изменен, помещения, предоставленные под размещение магазина исключены. Согласно акту приемки-сдачи от 30.06.2012г. помещения, являющиеся предметом договора, арендатором ООО «Грэй» освобождены.

Договор № 3 от 01.06.2013 является новым, заключен в отношении помещения, свободного от прав третьих лиц, в том числе прав арендатора ООО «Грэй». Следовательно, нормы ч.4 ст.53 Закона о защите конкуренции (в ред. Федерального [закона](#) от 17.07.2009 № 173-ФЗ) к нему не применимы, предоставление такого помещения должно осуществляться в соответствии с требованиями ч.1, ч.3 ст.17.1 Закона о защите конкуренции, т.е. по результатам аукциона.

- между ФГБОУ «Академия» и ИП Шахсуварян 01.08.2011 был заключен договор № 8 в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Олеко Дундича, д.5, лит.А, кадастровый номер <...> :13-7445:1, пом.41С общей площадью 23,8 кв.м под размещение мастерской по ремонту обуви, сроком действия по 30.06.2012. Пролонгация договора условиями договора не предусмотрена. Согласно акту приемки-сдачи от 30.06.2012г. помещения, являющиеся предметом договора, арендатором ИП Шахсуварян освобождены.

Договор № 5 от 01.06.2013 является новым, заключен в отношении помещения, свободного от прав третьих лиц, в том числе прав арендатора ИП Шахсуварян. Следовательно, нормы ч.4 ст.53 Закона о защите конкуренции (в ред. Федерального [закона](#) от 17.07.2009 № 173-ФЗ) к нему не применимы, предоставление такого помещения должно осуществляться в соответствии с требованиями ч.1, ч.3 ст.17.1 Закона о защите конкуренции, т.е. по результатам аукциона.

- между ФГБОУ «Академия» и ООО «Альфа» были заключены договоры:

от 01.08.2011 № 11 в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Черниговская, д.5, лит.А пом.5Н, кадастровый номер <...> :14-7528:3, общей площадью 350,8 кв.м для организации общественного питания (студенческой столовой, цель - пекарня), сроком по 30.06.2012.

от 01.09.2011 № 3 в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Черниговская, д.5, лит.А, кадастровый номер <...> :14-7528:3, общей площадью 253,7 кв.м для организации общественного питания

(студенческая столовая), сроком по 30.06.2012.

В обоих случаях пролонгация договоров условиями договоров не предусмотрена. Согласно актам приемки-сдачи от 30.06.2012г. помещения, являющиеся предметом договоров, арендатором ООО «Альфа» освобождены.

Договоры № 4 и № 7 в отношении указанных помещений заключены с ООО «Пекарь», которое ранее не являлось арендатором указанных помещений. Следовательно, предоставление таких помещений должно осуществляться в соответствии с требованиями ч.1, ч.3 ст.17.1 Закона о защите конкуренции, т.е. по результатам аукциона.

Вместе с тем, в соответствии с ч.3.2 ст.17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении государственного или муниципального имущества государственных или муниципальных организаций, осуществляющих образовательную деятельность, осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в случае заключения этих договоров с организациями общественного питания для создания необходимых условий для организации питания обучающихся и работников организаций, осуществляющих образовательную деятельность. Указанная норма введена Федеральным [законом](#) от 02.07.2013 № 185-ФЗ и вступила в силу с 01.09.2013.

Таким образом, при заключении договора № 7 от 01.09.2013 с ООО «Пекарь», ФГБОУ «Академия» могло применить норму ч.3.2 ст.17.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России отмечает, что Федеральная антимонопольная служба в письме от 24.04.2014 № ЦА/16309/14 «О направлении разъяснений применения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» указала на то, что «случаи заключения договоров, предусматривающие в соответствии с положениями [части 3.2 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества без проведения торгов, не устанавливают безусловного права требовать от правообладателя заключение такого договора и не являются соответствующей обязанностью последнего.

В случае передачи государственного или муниципального имущества собственник должен учитывать требования [статьи 15](#) Закона о защите конкуренции».

Статья 15 Закона о защите конкуренции устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Кроме того, предоставление государственного имущества без проведения торгов, создает более выгодные условия деятельности по сравнению с иными субъектами и препятствует доступу к государственному ресурсу широкого круга лиц, что создает им необоснованные препятствия осуществлению деятельности, и запрещено п. 2 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции предоставление отдельным хозяйствующим субъектам преимуществ, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот является государственной преференцией, которая может быть предоставлена исключительно в целях, предусмотренных статьей 19 Закона о защите конкуренции, и в порядке, установленном статьей 20 Закона о защите конкуренции, если ее предоставление не приведет к устранению или недопущению конкуренции.

В рассматриваемом случае ФГБОУ «Академия» не обращалось в Санкт-Петербургское УФАС России с заявлениями о даче согласия на предоставление государственной преференции ООО «Виктория», ООО «Грэй», ИП Шахсуварян А.А., ООО «Пекарь» в форме предоставления без проведения торгов помещений в соответствии с договорами от 01.08.2013 № 2, от 01.06.2013г. № 3, от 01.06.2013г. № 5, от 01.06.2013г. № 7, что является нарушением п.7 ч.1 ст.15, п.9 ч.1 ст.17.1 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, проведение торгов в отношении государственного имущества, в т.ч. закрепленного на праве оперативного управления за государственными учреждениями, отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных юридических или физических лиц, а также позволяет обеспечить равный доступ к государственному имуществу всех заинтересованных лиц и препятствует ограничению, недопущению конкуренции. Кроме того, в силу п.1 ч.4 ст.19 Закона о защите конкуренции не является государственной преференцией предоставление имущества, иных объектов гражданских прав по результатам торгов. Таким образом, исключения, содержащиеся в ст.17.1 Закона о защите конкуренции, не запрещают и не препятствуют проведению торгов среди поименованных в нем организаций, при наличии нескольких претендентов на объект недвижимости.

Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России на основании представленных материалов и дополнительных доказательств в рассматриваемых действиях ФГБОУ «Академия» содержится нарушение п.2, п.7 ч.1 ст.15, п.9 ч.1, ч.3 ст.17.1 Закона о защите конкуренции при распоряжении объектами нежилых помещений, принадлежащих ФГБОУ «Академия» на праве оперативного управления, выразившиеся в передаче нежилых помещений ООО «Виктория» по договору от 01.08.2013 № 2, ООО «Грэй» по договору от 01.06.2013г. № 3, ИП Шахсуварян А.А по договору от 01.06.2013г. № 5, ООО «Пекарь» по договору от 01.06.2013г. № 7 без проведения торгов, что могло привести к недопущению, ограничению конкуренции.

На момент рассмотрения настоящего дела Договоры №№ 2, 3, 4, 5, 7 расторгнуты в связи с окончанием сроков их действия, о чем ФГБОУ «Академия» с арендаторами

подписаны соответствующие акты приемки-сдачи помещений. В 2014г. ФГБОУ «Академия» договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход владения и (или) пользования в отношении недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за ФГБОУ «Академия» не заключалось.

По сообщению ФГБОУ «Академия» заключение договоров в отношении недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за ФГБОУ «Академия», будет осуществляться в строгом соответствии с нормами Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частями 1-3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургская государственная академия ветеринарной медицины» нарушение п.2, п.7 ч.1 ст.15, п.9 ч.1, ч.3 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении торгов на право заключения договоров аренды от 01.08.2013 № 2, от 01.06.2013г. № 3, от 01.06.2013г. № 5, от 01.06.2013г. № 7 в отношении государственного имущества, принадлежащего ФГБОУ «Академия» на праве оперативного управления, а также в предоставлении ООО «Виктория», ООО «Грэй», ИП Шахсуварян А.А., ООО «Пекарь» государственной преференции в форме заключения указанных договоров аренды, в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции, что могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

2. Рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства № К03-86/14 прекратить в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Санкт-Петербургская государственная академия ветеринарной медицины».

Председатель комиссии

В.А. Тукаев

Члены Комиссии:

Е.И. Асташенкова



Е.Ю. Квакина

*Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*