

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

по Владимирской области

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 33-49-78, 53-14-53

e-mail: to33@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № К-630-02/2018

Резолютивная часть решения оглашена 2 августа 2018 года.

Решение в полном объеме изготовлено 6 августа 2018 года.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия Владимирского УФАС России) в составе:

<...> – председателя Комиссии Владимирского УФАС России, исполняющего обязанности руководителя управления;

<...> - члена Комиссии Владимирского УФАС России, начальника отдела;

<...> – члена Комиссии Владимирского УФАС России, главного государственного инспектора;

<...> – члена Комиссии Владимирского УФАС России, главного специалиста-эксперта.

При участии:

заявителя <...> - в отсутствие представителя,

ответчика – <...> (в отсутствие надлежаще уведомленного определением об отложении рассмотрения дела от 20.07.2018 представителя)

третьего лица <...> (в отсутствие надлежаще уведомленного определением об отложении рассмотрения дела от 20.07.2018 представителя),

рассмотрев дело № К-630-02/2018 возбужденное по признакам нарушения ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении ФГУП «Экран» ИНН 6660000329, ОГРН 1026604952956,

адрес: 600017, г. Владимир, ул. Батурина, д. 28,

руководствуясь частью 3 статьи 17.1, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 43, статьей 48, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России,

УСТАНОВИЛА:

Пунктом 1 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции антимонопольному органу предоставлено право возбудить дело о нарушении антимонопольного законодательства при поступлении из государственных органов, органов местного самоуправления материалов, указывающих на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства.

14.05.2018 года, в соответствии с ч. 3 ст. 8 Федерального закона РФ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», Прокуратурой города Владимира во Владимирское УФАС России перенаправлена жалоба (вх. № 3637 от 06.06.2018г.) АНО «МОНОЛИТ», содержащая сведения о наличии нарушения антимонопольного законодательства в действиях ФГУП «Экран».

В соответствии с Положением о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденном Приказом ФАС России от 23 июля 2015 г. N 649/15 «Об утверждении Положения о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы», руководствуясь ст. 23, 24, 25 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Управлением Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области был направлен запрос в ФГУП «Экран» о предоставлении пояснений и документов, свидетельствующих о передаче имущества в аренду.

Проанализировав представленные документы, 05.07.2018 издан Приказ Владимирского УФАС России № 100/18 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении федеральным государственным унитарным предприятием по техническому обслуживанию защитных средств и сооружений гражданской обороны «Экран» (далее – ФГУП «Экран») антимонопольного законодательства, а именно, части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Из содержания жалобы следует, что между Территориальным управлением Росимущества в городе Москве и АНО «МОНОЛИТ» заключен Договор аренды помещений в защитном сооружении гражданской обороны, составляющих государственную казну Российской Федерации от 31.07.2013 г. №Д-30/281 федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, вл. 22 А, (кадастровый номер <...> :07:0014005:1085) общей площадью 3060,0 кв. м.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды возможно без проведения процедуры торгов в случае передачи прав владения и (или) пользования государственным и муниципальным имуществом некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

Торги при заключении Договора от 31.07.2013 г. №Д-30/281 не проводились, поскольку имущество предоставлено в порядке п. 4 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с распоряжением Росимущества от 18.02.2013 № 95-р объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, вл. 22А, общей площадью 4756,5 кв.м. закреплен на праве хозяйственного ведения за ФГУП «Экран».

Свидетельство о государственной регистрации права № 77-АП 027320 выдано ФГУП «Экран» 03.09.2013 года (запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-12/061/2013-119).

01 декабря 2013 г. между ФГУП «Экран» и АНО «МОНОЛИТ» к договору аренды от 31.07.2013 года №Д-30/281 было заключено соглашение о том, что в связи с передачей в хозяйственное ведение ФГУП «Экран» вышеуказанного объекта недвижимого имущества, Арендодателем по договору №Д-30/281 является ФГУП «Экран».

Далее, АНО «МОНОЛИТ» передал в субаренду помещения: площадью 1 629 кв. м. ООО «Олимпиец» по договору от 01.12.2015 № М23-11/15, площадью 1 250 кв. м. ООО «Комплекс строительных материалов» по договору от 10.09.2014 № М5-8/14.

В связи с существенными нарушениями АНО «МОНОЛИТ» условий Договора ФГУП «Экран» в одностороннем порядке расторгло Договор с 12.03.2017.

Вследствие расторжения договора №Д-30/281, в адрес ФГУП «Экран» со стороны ООО «Олимпиец» последовали досудебные претензии от 04.09.2017 № 04/09-17 и 06.12.2017 № 06/12-17, о необходимости заключения договора аренды в соответствии со статьей 618 ГК РФ.

Согласно статье 618 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на

имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

Согласно статье 615 ГК РФ к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

В соответствии с общими принципами права в случае противоречия норм, регулирующих одни и те же общественные отношения, приоритетом над общими нормами обладают специальные нормы, в данном случае - содержащиеся в Законе Российской Федерации "О защите конкуренции".

В силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав владения или пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Согласно части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в порядке, предусмотренном [частью 1](#) настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Таким образом, заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям осуществляется в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 17.1.

Исключения, установленные статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, в рассматриваемом случае не применимы.

Таким образом, заключение договора аренды не может быть осуществлено на бесконкурсной основе.

Несмотря на требования и запреты действующего законодательства, в нарушение норм, определяющих и регулирующих правоотношения, возникающих при передаче в аренду государственного и муниципального имущества, между ФГУП «Экран» и ООО «Олимпиец» был заключен договор аренды от 01.12.2017 № 126/17, сроком действия до 01.08.2023г., общей площадью 1629,1 кв.м.

Заключение ФГУП «Экран» договора аренды от 01.12.2017 № 126/17 с ООО «Олимпиец» помещения, площадью 1629,1 кв. м в арендуемом здании осуществлено с нарушением требований части 1 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

Распоряжением от 27.03.2018 № 431-р заключение договора аренды с ООО

«Олимпиец» согласовано с представителем собственника федерального имущества по месту регистрации ФГУП «Экран» - Территориальным управлением Росимущества во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях.

Одновременно, на основании пункта 11 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, помещение площадью 1430,9 кв.м. ФГУП «Экран» было передано ООО «Комплекс строительных материалов» по краткосрочному договору аренды недвижимого имущества от 01.08.2017№ 71/17.

В ходе рассмотрения дела установлено, что договорные отношения по договору № 126/17 начались 1 декабря 2017 года и продолжаются до настоящего времени, что является нарушением запрета, установленного частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, действие ФГУП «Экран» по передаче недвижимого имущества, площадью 1629, 1 кв. м., конкретному хозяйствующему субъекту ООО «Олимпиец», путем заключения договора аренды площадью 1629,1 кв.м., без процедуры проведения торгов, нарушает требования пункта 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, создает для указанного хозяйствующего субъекта преимущественные условия в получении государственного ресурса во временное пользование и воспрепятствует доступу к имуществу неопределенному кругу лиц, в том числе хозяйствующим субъектам, которые также могли иметь намерения приобрести права в отношении указанного имущества.

Не проведение ФГУП «Экран» торгов по передаче имущества в аренду и субаренду, обязанность которых предусмотрена пунктом 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, явилось нарушением прав и законных интересов лиц, в том числе хозяйствующих субъектов, желающих получить недвижимое имущество в аренду и субаренду, а также привело к недопущению конкуренции ввиду исключения возможности соперничества между потенциальными арендаторами имущества, в том числе хозяйствующими субъектами.

В соответствии с п. 7 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции» конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Помимо этого, согласно Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011 г. N 8799/11 в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

В рамках рассмотрения дела, в соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции был проведен анализ состояния конкуренции на рынке продажи права на заключение договора аренды муниципального и

государственного имущества, по результатам которого установлено:

1. Временной интервал настоящего исследования определен с 01.12.2017 г. (дата заключения договора аренды № 126/17) по настоящее время.
2. Предмет договора - право аренды недвижимого имущества. Объектом недвижимого имущества, закрепленного за ФГУП «Экран» на праве хозяйственного ведения, является нежилое помещение в защитном сооружении гражданской обороны, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, вл. 22А, площадью – 1 629,1 кв. м.
3. Арендатором данного объекта недвижимого муниципального имущества мог стать любой хозяйствующий субъект.

При изложенных обстоятельствах, учитывая анализ состояния конкуренции на данном рынке, Комиссия Владимирского УФАС России приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия ФГУП «Экран» по заключению договора аренды от 01.12.2017 № 126/17 по части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь частью 1 статьи 17, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 43, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ФГУП «Экран» факт нарушения п. 3 ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении договора аренды недвижимого имущества площадью 1629,1 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, вл. 22А для использования под уставные цели с конкретным хозяйствующим субъектом обществом с ограниченной ответственностью «Олимпиец» без процедуры проведения торгов, что привело к недопущению конкуренции.
2. Выдать ФГУП «Экран» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем принятия мер по расторжению договора аренды от 01.12.2017 № 126/17, в том числе, при необходимости с обращением с иском в суд.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.