…

…

…

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 063/01/17.1-1033/2022

«20» июня 2023 года

г. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия), в составе:

Председателя комиссии - заместителя руководителя Самарского УФАС России ….,

Членов комиссии - начальника отдела контроля органов власти и торговли …., специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти и торговли …,

рассмотрев дело № 063/01/17.1-1033/2022 по признакам нарушения Федеральным государственным бюджетным общеобразовательным учреждением высшего образования «Поволжский государственный университет телекоммуникаций и информатики» (далее – ФГБОУ ВО «ПГУТИ», Университет) (…) части 9, 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

в присутствии на заседании Комиссии представителей:

– ФГБОУ ВО «ПГУТИ» … по доверенности № 1 от 09.01.2023;

– ООО «Апогей» … по доверенности № 8 от 10.12.2022;

руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции, основанием для возбуждения и рассмотрения настоящего дела явилось заявление ООО «Апогей» на действия ФГБОУ ВО «ПГУТИ», выразившиеся в отказе арендатору в заключении договоров аренды недвижимого имущества с оборудованием № 3/17 от 01.09.2017 и 4/17 от 01.01.2018 на новый срок.

Приказом Самарского УФАС России от 15.12.2022 № 595 возбуждено дело по признакам нарушения ФГБОУ ВО «ПГУТИ» части 9, 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Определением о назначении дела № 063/01/17.1-1033/2022 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 19.12.2022 № 11256/10 к участию в качестве заявителя привлечено ООО «Апогей», в качестве ответчика - ФГБОУ ВО «ПГУТИ», определением от 13.01.2023г. Комиссия привлекла к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица - ТУ Росимущества в Самарской области.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, установила следующее.

Пунктом 2 части 3.2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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.

Как следует из материалов дела, 01.09.2017г. между ФГБОУ ВО «ПГУТИ» и ООО «Апогей» был заключен договор аренды недвижимого имущества с оборудованием № 3/17 (далее – Договор №3/17) сроком на 5 лет.

На основании Договора № 3/17 ООО «Апогей» были переданы нежилые помещения, общей площадью 401,4 кв.м., принадлежащие ФГБОУ ВО «ПГУТИ» на праве оперативного управления:

- комнаты на 1 этаже № 54, 57, 60, 64, 64-66, на втором этаже № 13-16, 22 по адресу: г. Самара, Московское шоссе, 77, литера Э2, площадью 286,62 кв.м.

- комнаты на 1 этаже № 11-22 по адресу: г. Самара, ул. Льва Толстого, д. 23/ул. Куйбышева, д. 133, литера Ж,Ж1, площадью 114,8 кв.м.

01.01.2018 между ФГБОУ ВО «ПГУТИ» и ООО «Апогей» заключен договор аренды недвижимого имущества с оборудованием № 4/17 (далее – Договор №4/17) сроком на 4 года.

По Договору № 4/17 от 01.01.2018 ООО «Апогей» были переданы нежилые помещения, общей площадью 52,5 кв.м., принадлежащие ФГБОУ ВО «ПГУТИ»

на праве оперативного управления:

- часть комнаты на 1 этаже № 36 по адресу: г. Самара, Московское шоссе, 77, литера Э1, площадью 27 кв.м.

- часть комнаты на 2 этаже № 36 по адресу: г. Самара, Московское шоссе, 120, литера Я, площадью 25,5 кв.м.

Договоры № 3/17 от 01.09.2017 и № 4/17 от 01.01.2018 заключены без проведения конкурсов или аукционов с целью организации питания обучающихся и работников Университета в соответствии с пунктом 2 части 3.2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

13 мая 2022 года в адрес Университета поступило письмо ООО «Апогей» с просьбой заключить Договор №3/17 от 01.09.2017 на новый срок, на прежних условиях. Указанное обращение было оставлено ФГБОУ ВО «ПГУТИ» без ответа.

30 мая 2022 года ООО «Апогей» письмом обратилось к ФГБОУ ВО «ПГУТИ» с просьбой заключить Договор №3/17 от 01.09.2017 и Договор № 4/17 от 01.01.2018 на новый срок, на прежних условиях. Указанное обращение также было оставлено ФГБОУ ВО «ПГУТИ» без ответа.

Согласно части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 указанной 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.

В силу 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 следующих 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.

Имеющиеся материалы дела не содержат документов, указывающих на наступление случаев, поименованных в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, 16.09.2022г. ФГБОУ ВО «ПГУТИ» направило в адрес ООО «Апогей» предложение о расторжении Договора № 3/17 с 15.11.2022 и Договора № 4/17 с 01.01.2023 по соглашению сторон.

30.09.2022г. ООО «Апогей» направило в адрес ФГБОУ ВО «ПГУТИ» письмо о заключении Договора № 3/17 на прежних условиях с 01.09.2022 сроком на 5 лет.

07.10.2022г. Университет направил в адрес ООО «Апогей» ответ на вышеуказанное письмо, в котором выразил свое согласие на заключение Договора № 3/17 и Договора № 4/17 при соблюдении ряда условий, касающихся изменения прежних условий договоров.

Вместе с тем, согласно пункту 4.5 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г. №73 новый договор аренды должен быть заключен на прежних условиях. Изменению могут быть подвергнуты только условия, указанные пунктах 1 и 2 части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, арендатор не вправе требовать изменения прежних условий договора, за исключением указанных в пунктах 1 и 2 части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, из представленных материалов следует, что 06.07.2022г. Университет направил пакет документов для согласования с учредителем сделок по заключению Договоров №3/17 и 4/17 на новый срок.

Пунктом 1 статьи 296 Гражданского кодекса Российской федерации (далее – ГК РФ) предусмотрено, что учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

В силу пункта 3 статьи 298 ГК РФ бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом.

Комиссией установлено, что Учредителем ФГБОУ ВО «ПГУТИ» является Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации (далее – Минцифры России).

В соответствии с п. 4 Постановления Правительства РФ от 26.07.2010 № 537 и п. 5.4.5. Постановления Правительства РФ от 02.06.2008 № 418, Минцифры России осуществляет функции и полномочия учредителя и принимает решение по вопросу распоряжения недвижимым имуществом.

Из письма Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области (далее – ТУ Росимущество) № 63/419 от 24.01.2023г. следует, что в силу Положения об осуществлении федеральными органами исполнительной власти полномочий учредителя федерального бюджетного учреждения, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2010г. №537 ТУ Росимущества согласовывает сделку с недвижимым имуществом, закреплённым на праве оперативного управления за учреждением, с учетом предложения федерального органа исполнительной власти, в ведении которого находится учреждение. Вместе с тем, предложение Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации, в ведении которого находится ФГБОУ ВО «ПГУТИ» о передаче в аренду помещений, поименованных в Договорах №№3/17, 4/17, для организации питания работников и обучающихся в ТУ Росимущества на согласование не поступало.

05.08.2022г. письмом исх. № П26-1-07-114-46418 Минцифры России уведомило ФГБОУ ВО «ПГУТИ» о необходимости доработать представленный пакет документов согласно рекомендациям Минцифры России, за исключением отчета об оценки рыночной стоимости права пользования недвижимым имуществом.

17.08.2022г. во исполнение письма Минцифры России от 05.08.2022г. Университет направил дополнительный пакет документов для согласования сделки с федеральным недвижимым имуществом.

27.09.2022г. письмом № П26-1-07-114-62688 Минцифры России уведомило ФГБОУ ВО «ПГУТИ» о том, что рассмотрение обращения о совершении сделок с недвижимым имуществом, отложено.

Письмом от 07.10.2022 г. Университет сообщил ООО «Апогей», что заключение Договоров №№3/17 и 4/17 не представляется возможным в связи с процедурой согласования заключения договоров, которая в среднем составляет 3 месяца.

При этом, их представленных документов следует, что в период с 27.09.2022г. по настоящее время переписка между Минцифры России и ФГБОУ ВО «ПГУТИ» по вопросу заключения Договоров №№3/17 и 4/17 не велась.

Следует отметить, что 30.03.2022г. ООО «Апогей» и ФГБОУ ВО «ПГУТИ»

заключили соглашение о расторжении договора аренды нежилого помещения № 3/17 от 01.09.2017г.

03.04.2023г. между ООО «Апогей» и ФГБОУ ВО «ПГУТИ» составлен акт приема-передачи по договору аренды недвижимого имущества № 3/17 от 01.09.2017, в соответствии с которым арендатор передал, а арендодатель принял нежилые помещения по Договору №3/17.

Из пояснений ФГБОУ ВО «ПГУТИ» следует, что в настоящее время Договор №4/17 в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ возобновлен на неопределенный срок. У арендатора имеется возможность пользоваться всеми помещениями, находящимися у него на праве аренды.

Согласно письму Университета от 16.06.2023 № 1070/01-06, в связи с истечением срока отчетов об оценочной стоимости аренды от 15.06.2022 по Договору № 4/17, возникла необходимость в подготовке нового пакета документов для направления в Минцифры России для согласования заключения указанного договора с ООО «Апогей» на новый срок.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Таким образом, срок действия, представленного ранее Университетом в адрес Минцифры России отчета об оценке рыночной стоимости от 15.06.2022г., в отношении помещений арендуемых ООО «Апогей» истек 15.12.2022г.

При этом Университет в период с 15.12.2022 г. до 20.06.2023г. не предпринимал мер, направленных на получение согласия собственника на заключение Договора № 4/17, что подтверждается представленным договором на проведение оценки стоимости №2881 от 20.06.2023.

Указанное свидетельствует о непринятии ФГБОУ ВО «ПГУТИ» достаточных мер, направленных на заключение Договора №4/17 на новый срок.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона «О защите конкуренции» при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

При проведении анализа Самарское УФАС России руководствовалось Приказом ФАС России от 28.04.2010 г. № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном

рынке» (далее – Порядок № 220).

Согласно пункту 10.10 Порядка проведения по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», анализ состояния конкуренции включает:

а) определение временного интервала исследования;

б) определение предмета договоров, заключаемых в отношении государственного и (или) муниципального имущества.

Исходя из материалов настоящего дела, совокупности имеющихся доказательств, особенностей товарного рынка, временной интервал исследования определен периодом с 02.09.2022 по настоящее время. Предметом договора является передача в аренду государственного имущества (нежилых помещений).

Комиссия отмечает, что настоящего времени Договор №4/17 не заключен на новый срок, что противоречит части 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Оценив все имеющиеся в деле доказательства, рассмотрев устные и письменные пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия приходит к выводу о том, что действия ФГБОУ ВО «ПГУТИ» следует квалифицировать по части 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Председатель Комиссии:
….

Члены Комиссии: …

…