

## РЕШЕНИЕ № 05-04/8-18

27 июня 2018 года  
Омск

город

Резолютивная часть решения оглашена 27.06.2018

В полном объеме решение изготовлено 04.07.2018

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

при участии:

представителя индивидуального предпринимателя П.: <...> (доверенность б/н от 23.01.2018, личность удостоверена паспортом),

представителя казенного учреждения Омской области «Центр учета и содержания собственности Омской области»: <...> (доверенность от 22.01.2018 № 12, личность удостоверена паспортом),

представителей Министерства имущественных отношений Омской области: <...> (доверенность от 25.04.2018 № ИСХ-18/МИО/05-02/4534, личность удостоверена паспортом), <...> (доверенность от 25.04.2018 № ИСХ-18/МИО/03-01/4508, удостоверение № 382 от 20.10.2017),

представителя индивидуального предпринимателя С.: <...> (доверенность от 31.08.2015 № 55АА1240441, личность удостоверена паспортом),

рассмотрев дело № 05-04/8-18 по признакам нарушения казенным

учреждением Омской области «Центр учета и содержания собственности Омской области» (далее – КУ «ЦУС», Учреждение) (644043, г. Омск, ул. Красногвардейская, 42), Министерством имущественных отношений Омской области (далее – Министерство) (644043, г. Омск, ул. Орджоникидзе, 5) части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

#### УСТАНОВИЛА:

1. Дело о нарушении антимонопольного законодательства № 05-04/8-18 возбуждено приказом руководителя Омского УФАС России от 11.04.2018 № 50 в отношении КУ «ЦУС» по признакам нарушения части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции на основании заявления индивидуального предпринимателя П (далее – ИП П.). Определением Комиссии по рассмотрению дела № 05-04/8-18 от 08.05.2018 Министерство привлечено к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика.

В Омское УФАС России поступила жалоба ИП П. на действия КУ «ЦУС» при проведении аукциона на право заключения договора аренды движимого и недвижимого имущества (нежилых помещений), закрепленного на праве оперативного управления за КУ «ЦУС» (извещение № 201217/0033445/02 размещено на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

По результатам рассмотрения указанной жалобы принято решение от 12.03.2018 № 05-04.1/24-18 о признании жалобы необоснованной. В вышеуказанном решении имеется вывод о содержащихся в действиях КУ «ЦУС» признаках нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившихся в передаче в аренду индивидуальному предпринимателю С. (далее – ИП С.) нежилых помещений № 19-22, общей площадью 32,8 кв.м, находящихся на первом этаже девятиэтажного кирпичного административного здания, литера А (по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 109), а также движимого имущества (оборудования столовой) (далее – Имущество) без проведения торгов.

Омским УФАС России направлен запрос от 16.03.2018 № 05-2226 в адрес Учреждения для получения доказательств, позволяющих сделать вывод о наличии (об отсутствии) признаков нарушения антимонопольного законодательства. Рассмотрев представленную КУ «ЦУС» информацию, Омское УФАС России обнаружило признаки нарушения части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

2. КУ «ЦУС» в материалы дела № 05-04/8-18 были представлены письменные пояснения (вх. Омского УФАС России от 22.03.2018 № 2486, от 26.06.2018 №

5702) в которых Учреждение указывает следующее.

С ИП С. заключен договор аренды № АН1767 от 18.09.2012 в отношении нежилых помещений № 19-22, общей площадью 32,8 кв.м. на первом этаже здания, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 109, а также движимого имущества (оборудование столовой) без проведения торгов в порядке предоставления государственной преференции с целью поддержки субъекта малого предпринимательства по согласованию с Омским УФАС России (решение № 05-3938 от 12.07.2012). Срок действия государственной преференции – до пяти лет. Таким образом, срок действия договора аренды № АН1767 истек 17.09.2017.

По истечении срока действия договора аренды № АН1767 от 18.09.2012 КУ «ЦУС» уведомляло ИП С. о необходимости освободить занимаемые помещения в связи с истечением срока действия указанного договора аренды (письма КУ «ЦУС» исх. № 1980 от 18.09.2017, № 2193 от 19.10.2017).

Письмом от 26.10.2017 № 10108 Министерство обратилось в Омское УФАС России с заявлением о предоставлении ИП С. государственной преференции в форме передачи вышеуказанного Имущества в аренду без проведения торгов. Омское УФАС России уведомило Министерство о том, что испрашиваемые действия не являются государственной преференцией, в связи с чем, согласие антимонопольного органа не требуется.

Распоряжением Министерства от 08.12.2017 № 2611-р КУ «ЦУС» дано согласие КУ «ЦУС» на проведение торгов на право заключения договора аренды указанного Имущества. Соответствующие торги были объявлены 20.12.2017.

В связи с неоднократным обжалованием итогов аукциона, договор с победителем торгов заключен с 13.03.2018.

Учитывая, что арендованное по договору № АН1767 имущество фактически не было возвращено, то на основании статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) Министерство продолжило начисление платы за фактическое использование в размере арендной платы, установленной договором аренды № АН1767 на момент окончания срока его действия.

Согласно части 2 статьи 621 ГК РФ 2 если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ).

Учреждение считает, что договор аренды № АН1767 от 18.09.2012 не может считаться возобновленным на тех же условиях в порядке статьи 621 ГК РФ, поскольку КУ «ЦУС» направляло в адрес ИП С. уведомления об освобождении помещений, что не позволяет сделать вывод об отсутствии возражений со

стороны Учреждения.

Кроме того, Учреждение полагает, что не препятствовало доступу к указанному Имуществу неопределенному кругу лиц, поскольку за период с 18.09.2017 до момента заключения договора аренды по результатам торгов КУ «ЦУС» не поступало заявлений от иных лиц о сдаче в аренду Имущества на краткосрочный период.

Представитель КУ «ЦУС» на заседании Комиссии 08.05.2018 также пояснила, что принудительное освобождение областного имущества не было инициировано в связи с необходимостью организации питания для сотрудников органов исполнительной власти и государственных учреждений, размещенных по указанному адресу, а также в целях сохранения поступления запланированных доходов от аренды в консолидированный бюджет Омской области.

Таким образом, Учреждение считает, что в действиях КУ «ЦУС» и Министерства отсутствует нарушение антимонопольного законодательства.

По запросу Омского УФАС России, а также во исполнение определений об отложении рассмотрения дела № 05-04/8-18 Учреждением в материалы настоящего дела представлены копии следующих документов:

- распоряжения Министерства от 18.09.2012 № 1585-р «О даче согласия КУ «ЦУС» на сдачу имущества в аренду»;
- договора аренды имущества, закрепленного за казенным учреждением Омской области № АН1767 от 18.09.2012;
- дополнительного соглашения № 1 от 26.05.2016 к договору аренды имущества, закрепленного за казенным учреждением Омской области, от 18.09.2012 № АН1767;
- письма Министерства от 26.10.2017 № ИСХ/МИО/05-01/10108;
- письма Омского УФАС России от 13.11.2017 № 05-9155;
- решения Омского УФАС России от 13.11.2017 № 05-9154;
- распоряжения Министерства от 08.12.2017 № 2611-р «О даче согласия КУ «ЦУС» на сдачу имущества в аренду»;
- извещения о проведении аукциона от 20.12.2017, утвержденного начальником КУ «ЦУС»;
- письма КУ «ЦУС» от 18.09.2017 № 1980 в адрес ИП С.;
- письма КУ «ЦУС» от 19.10.2017 № 2193 в адрес ИП С.;
- договора аренды имущества, закрепленного за казенным учреждением Омской области № АН1989 от 13.03.2018.

**3.** В письменных пояснениях, содержащихся в материалах настоящего дела, Министерство указывает, что на основании решения Омского УФАС России от 12.07.2012 № 05-3937 о предоставлении преференции заключен договор аренды от 18.09.2012 № АН1767, согласно которому Имущество передано ИП С. Дополнительным соглашением к договору аренды срок действия договора продлен по 17.09.2017.

По окончании срока действия договора КУ «ЦУС» направило ИП С. соглашение о расторжении договора аренды для подписания и возврата имущества. Между тем, фактический возврат имущества по окончании срока действия договора не был произведен, в связи с чем, Министерство на основании статьи 622 ГК РФ продолжило начисление платы за фактическое пользование областным имуществом по ставке, действовавшей на момент расторжения договора аренды № АН1767.

По мнению Министерства, подобные действия признаны допустимыми Высшим Арбитражным судом Российской Федерации (пункт 38 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»).

26.10.2017 Министерство направило в Омское УФАС России заявление о согласовании предоставления государственной преференции ИП С. В решении Омского УФАС России от 13.11.2017 № 05-9154 указано, что действия, на осуществление которых испрашивается согласие антимонопольного органа не является государственной преференцией, в связи с чем, согласие антимонопольного органа на осуществление таких действий не требуется. На основании чего, Учреждению дано согласие на сдачу в аренду имущества путем проведения торгов.

По итогам открытого аукциона между Министерством, Учреждением и ИП С. заключен договор аренды муниципального имущества № АН1989 от 13.03.2018.

Согласно пояснениям Министерства в период с 18.09.2017 по 20.02.2018 ИП С. осуществляла фактическое использование областного имущества без правовых оснований, поскольку с учетом неоднократных разъяснений Федеральной антимонопольной службы России (далее – ФАС России) по применению статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, статья 621 ГК РФ о пролонгации договора на неопределенный срок в данном случае не применима. Самостоятельные договоры аренды между Министерством, Учреждением и ИП С. не оформлялись, права пользования областным имуществом у ИП С. в данный период времени не возникали.

По мнению Министерства, нарушением статьи 17.1 Закона о защите конкуренции является заключение договора аренды без проведения торгов, либо нарушение исключительных условий, указанных в части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Невозможность досудебного возврата государственного имущества, удерживаемого пользователем по окончании действия договора аренды, не дает оснований расценивать данный факт в качестве действий по созданию преимущественного положения хозяйствующему субъекту на рынке и не свидетельствует о наличии договорных отношений.

На основании изложенного, Министерство считает свои действия и действия КУ «ЦУС» по распоряжению государственным имуществом не

противоречащими статье 17.1 Закона о защите конкуренции.

Во исполнение определения от 13.04.2018 о назначении дела № 05-04/8-18 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению Министерством представлены копии следующих документов:

- платежного поручения № 67 от 25.08.2017;
- платежного поручения № 519 от 11.09.2017;
- платежного поручения № 619 от 06.10.2017;
- платежного поручения № 622 от 09.10.2017;
- платежного поручения № 714 от 09.11.2017;
- платежного поручения № 718 от 10.11.2017;
- платежного поручения № 813 от 04.12.2017;
- платежного поручения № 900 от 18.12.2017;
- платежного поручения № 956 от 29.12.2017;
- платежного поручения № 144 от 21.02.2018;
- проекта соглашения о расторжении договора аренды имущества, закрепленного за казенным учреждением Омской области от 18.09.2012 № АН1767.

**4.** Исследовав материалы дела, заслушав доводы представителя Заявителя, пояснения представителей КУ «ЦУС», Министерства, заинтересованного лица, Комиссия по рассмотрению дела № 05-04/8-18 о нарушении антимонопольного законодательства установила следующие обстоятельства.

В собственности Омской области находятся нежилые помещения в административном здании по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 109. Нежилые помещения, а также движимое имущество, расположенное по указанному адресу, закреплены на праве оперативного управления за КУ «ЦУС».

В соответствии с пунктом 1.3 Устава Учреждения, утв. распоряжением Министерства от 30.11.2012 № 2237-р, Учреждение является некоммерческой организацией, осуществляющей оказание государственных услуг, выполнение работ и (или) исполнение государственных функций в целях обеспечения реализаций полномочий Министерства в сфере управления собственностью Омской области.

В соответствии с распоряжением Министерства от 18.09.2012 № 1585-р КУ «ЦУС» дано согласие на сдачу ИП С. государственного имущества (нежилые помещения № 19-22, общей площадью 32,8 кв.м, находящиеся на первом этаже девятиэтажного кирпичного административного здания, литера А, расположенные по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 109) в аренду без проведения торгов, на основании решения Омского УФАС России от 12.07.2012 № 05-3937 о даче согласия на предоставление государственной преференции. Срок действия государственной преференции – пять лет.

Во исполнение распоряжения Министерства от 18.09.2012 № 1585-р между Министерством, Учреждением («балансодержатель») и ИП С. заключен договор аренды № АН1767 от 18.09.2012, сроком действия по 17.09.2015. Как следует преамбулы договора аренды № АН1767 от 18.09.2012, Учреждение действует на основании своего Устава и осуществляет полномочия «арендодателя».

Пунктом 1 дополнительного соглашения № 1 от 26.05.2016 к договору аренды № АН1767 от 18.09.2012 срок действия договора продлен по 17.09.2017.

26.10.2017 в Омское УФАС России поступило заявление Министерства (исх. № ИСХ-17/МИО/05-01/10108) о даче согласия на предоставление государственной преференции ИП С. Решением от 13.11.2017 № 05-9154 Омское УФАС России уведомило Министерство о том, что испрашиваемые действия не являются государственной преференцией, в связи с чем, согласие антимонопольного органа не требуется.

Распоряжением Министерства от 08.12.2017 № 2611-р Учреждению дано согласие на сдачу имущества, закрепленного на праве оперативного управления за КУ «ЦУС», в аренду.

Во исполнение распоряжения Министерства от 08.12.2017 № 2611-р 20.12.2017 КУ «ЦУС» объявлен аукцион на право заключения договора аренды Имущества. По итогам открытого аукциона между Министерством, Учреждением и ИП С. заключен договор аренды муниципального имущества № АН1989 от 13.03.2018.

Таким образом, после истечения срока действия договора аренды № АН1767 и до заключения договора аренды № АН1989, то есть в период с 18.09.2017 по 13.03.2018 ИП С. продолжала пользоваться Имуществом, не имея на то правовых оснований, при этом Министерство продолжало начислять арендную плату за фактическое использование государственного имущества по ставке, действовавшей на момент расторжения договора аренды № АН1767.

В соответствии с частью 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 указанных прав на имущество, перечисленное в подпунктах 1-16 части 1 указанной статьи.

В силу пункта 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды в отношении государственного имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления казенным учреждениям может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Таким образом, предметом регулирования статьи 17.1 Закона о защите конкуренции является порядок заключения договоров в отношении имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а именно: аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования.

Для установления факта совершения правонарушения, предусмотренного

статьей 17.1 Закона о защите конкуренции большое значение имеет, прежде всего, объективная сторона правонарушения, состоящая в совершении противоправного действия или бездействия, содержащаяся в диспозиции нормы о запрете соответствующего поведения.

В связи с чем, необходимым элементом фактического состава правонарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции является *заключение договора* отношении государственного имущества без проведения торгов.

Согласно части 2 статьи 621 ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ).

В материалы настоящего дела КУ «ЦУС» представлены письма, направленные в адрес ИП С., № 1980 от 18.09.2017, №2193 от 19.10.2017, в которых Учреждение уведомляет предпринимателя о том, что срок действия договора аренды № АН1767 истек 17.09.2017, в связи с чем, просит освободить арендуемое Имущество.

Продолжение пользования имуществом при наличии возражений со стороны арендодателя является нарушением арендатором обязанности вернуть арендодателю имущество по прекращении действия договора аренды. При этом обращение в суд с иском об освобождении и возврате государственного имущества является правом, а не обязанностью собственника.

Поскольку ИП С. после истечения срока действия договора аренды продолжала пользоваться государственным имуществом, не имея на то правовых оснований, при этом, Учреждением, осуществляющим полномочия «арендодателя», предпринимались меры по возврату Имущества, то договор аренды № АН1767 от 18.09.2012 не может считаться возобновленным на неопределенный срок в порядке статьи 621 ГК РФ.

Учитывая отсутствие пролонгации договора аренды на новый срок или на неопределенный срок со стороны как Министерства, так и КУ «ЦУС», при таких обстоятельствах, действия Министерства и Учреждения не могут быть квалифицированы по статье 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

С учетом представленных КУ «ЦУС» и Министерством материалов и пояснений Комиссия принимает решение о прекращении рассмотрения дела № 05-04/8-18, в связи с отсутствием нарушений части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в рассматриваемых действиях КУ «ЦУС» и Министерства.

Комиссия также считает необходимым отметить следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам государственной власти субъекта Российской Федерации запрещается



принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае выявления признаков нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции органу власти выдается предупреждение о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Учитывая, что на момент рассмотрения антимонопольным органом настоящего дела аукцион на право заключения договора аренды Имущества ответчиками проведен, при таких обстоятельствах, Комиссия не усматривает основания для выдачи в адрес Министерства и Учреждения предупреждения об устранении признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1, 2, 3, 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### Р Е Ш И Л А:

Прекратить рассмотрение дела № 05-04/8-18 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении казенного учреждения Омской области «Центр учета и содержания собственности Омской области», Министерства имущественных отношений Омской области, в связи с отсутствием признаков нарушения части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в их действиях.