

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 04-36/21-2015

О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

зюлютивная часть решения объявлена 02 декабря 2015 года.

шение изготовлено в полном объеме 04 декабря 2015 года.

г. Петрозаводск

омиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике
арелия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в
оставе:

<...>	- заместитель руководителя Карельского УФАС России; председатель Комиссии;
<...>	- заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии,
<...>	- старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии
<...>	- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии.

иссмотрев дело №04-36/21-2015, возбужденное в отношении МОУ «Средняя школа
5» (ул.Советская, д.12, г.Петрозаводск, Республика Карелия, 185001) по признакам
рушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите
нкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), выразившегося в заключении
полнительного соглашения от 20.01.2015 к договору аренды муниципального
ущества Петрозаводского городского округа №2 от 25.08.2010, которое могло
ивести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

в присутствии директора МОУ «Средняя школа №6» <...>, в отсутствие
представителей ООО «Четыре А» (о дате и времени рассмотрения настоящего
дела уведомлены надлежащим образом, что подтверждается почтовым
уведомлением №18502891973325),

УСТАНОВИЛА:

рельским УФАС России рассматривалось заявление ООО «Четыре А» о нарушении

администрацией Петрозаводского городского округа (далее – АПГО) тимонопольного законодательства (вх.№3148 от 17.06.2015).

Согласно [постановлению](#) Главы Петрозаводского городского округа от 09.04.2008 №396 «О предоставлении субсидий юридическим лицам (за исключением субсидий государственным (муниципальным) учреждениям), индивидуальным предпринимателям, физическим лицам - производителям товаров, работ, услуг из бюджета Петрозаводского городского округа» (с изменениями от 20.05.2013), субсидии на организацию питания обучающихся в образовательных учреждениях Петрозаводского городского округа предоставляются юридическим лицам (за исключением государственных (муниципальных) учреждений), индивидуальным предпринимателям, физическим лицам - производителям товаров, работ, услуг, заключившим с образовательным учреждением Петрозаводского городского округа итоги проведения торгов договор аренды нежилых помещений столовой для нужд организации питания.

ОО «Четыре А» полагало, что в соответствии с пунктом 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, п.п. 2 п. 3.2 части 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», п.п.2.2.3. договора аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа №1 от 09.08.2010, у Заявителя имеется право на заключение договора аренды на новый срок. При этом возникала проблема с получением вышеуказанной субсидии, поскольку новый договор заключается без проведения торгов.

Карельское УФАС России не усмотрело в действиях АПГО, выразившихся в издании постановления от 20.05.2013 №2545, устанавливающим критерий получения субсидии - заключение с образовательным учреждением Петрозаводского городского округа по итогам проведения торгов договора аренды нежилых помещений (столовой) для нужд организации питания, наличие признаков нарушения статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Несомненно с тем, в рамках собственной инициативы на основании статьи 39 ФЗ «О защите конкуренции» Карельским УФАС России исследовался вопрос о наличии в действиях ОУ «Средняя школа №6» по заключению с ООО «Четыре А» дополнительного соглашения от 20.01.2015 к договору аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа №2 от 25.08.2010 признаков нарушения тимонопольного законодательства.

Из представленных с заявлением ООО «Четыре А» документов следовало, что по результатам проведения аукциона между МОУ «Средняя школа №6» и ООО «Четыре А» был заключен договор аренды муниципального имущества №2 от 25.08.2010 (Срок договора с 01.09.2010 по 31.08.2015).

В разделе 6 договора аренды, регламентирующего порядок изменения, расторжения, прекращения и продления договора, а именно в п.6.7 указано, что по истечении срока договора аренды Арендатор не имеет, при прочих равных условиях, преимущественного, перед другими лицами, права на заключение договора на новый срок.

Несмотря на наличие данного условия, 20.01.2015 между МОУ «Средняя школа №6» и ОО «Четыре А» было заключено дополнительное соглашение к договору аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа №2 от 25.08.2010, в

пором п.6.7 договора был изложен в новой редакции, а именно: указано, что: «по течении срока аренды Арендатор имеет преимущественное право заключения договора аренды на новый срок, при прочих равных условиях, лишь в рамках ФЗ «О защите конкуренции»».

результатам изучения имеющихся в рамках рассмотрения заявления ООО «Четыре А» документов, а также анализа дополнительно представленных АПГО и МОУ «Средняя школа №6» сведений, Приказом Карельского УФАС России от 06.10.2015 №21 в соответствии с частью 12 статьи 44 ФЗ «О защите конкуренции» было возбуждено дело №04-36/21-2015 по признакам нарушения МОУ «Средняя школа №6» части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

определением Карельского УФАС России от 07.10.2015 дело №04-36/21-2015 было назначено к рассмотрению на 29.10.2015 в 14 часов 30 минут, по адресу: Петрозаводск, наб. Варкауса, д. 1-а, каб. 516.

связи с отсутствием кворума Определением Карельского УФАС России от 29.10.2015 дело №04-36/21-2015 было отложено на 02 декабря 2015 года в 14 часов 30 минут и состоялось в назначенное время.

существо рассматриваемого дела МОУ «Средняя школа №6» были представлены письменные пояснения.

письмом исх. от 30.06.2015 №38 (вх.№3439 от 30.06.2015) МОУ «Средняя школа №6» представила пояснения, в которых руководитель учреждения не отрицал факт наличия противоречивых пунктов в договоре аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа №2 от 25.08.2010 (п.2.2.3 и п.6.7); указал, что форма договора была подготовлена нормативно-правовым отделом АПГО, являлась одинаковой для всех школ.

дополнительное соглашение к договору аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа №2 от 25.08.2010 было подписано МОУ «Средняя школа №6» на том основании, что ООО «Четыре А» являлось добросовестным арендатором, за все годы аренды у Общества отсутствовала задолженность по арендным платежам и планировалось подписание договора аренды на новый срок.

наряду с тем, в марте 2015 года от АПГО поступили разъяснения и рекомендаций по разделению организации-арендатора школьных столовых путем проведения торгов.

письмом от 03.07.2015 МОУ «Средняя школа №6» направило Обществу уведомление о прекращении договора аренды муниципального имущества №2 от 25.08.2010 по истечении срока его действия, то есть 25 августа 2015 года.

письмом от 28.09.2015 исх.№52 (вх.№5023 от 28.09.2015) МОУ «Средняя школа №6» сообщило, что более детально ознакомившись с вопросом заключения договоров аренды учреждения, учитывая положения Правил 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, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 (с изменениями, внесенных Приказами ФАС России от 20.10.2011 № 732и от 03.2012 № 203, далее Приказ ФАС №67), учреждение пришло к выводу, что

ключение дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора без проведения торгов, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», поскольку указанные условия согласованы в момент заключения договора на торгах (часть 5 статьи 448 ГК РФ).

Исходя из вышеизложенного, в соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса РФ, МОУ «Средняя школа №6» считает, что дополнительное соглашение от 20.01.2015 к договору аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа №2 от 25.08.2010, заключенное с ООО «Четыре А», следует признать недействительным и гасить запись о государственной регистрации сделки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При рассмотрении дела представитель МОУ «Средняя школа №6» поддержал ранее представленную письменную позицию, факт нарушения признает, дополнительно пояснил, что заключил дополнительное соглашение с целью обеспечения качественного и бесперебойного обеспечения обучающихся питанием. К ООО «Четыре А» за все время действия договора аренды не было никаких претензий.

Также директор учреждения отметил, что на официальном сайте www.torgi.gov.ru, 13 июля 2015 года МОУ «Средняя школа №6» было размещено извещение [130715/9330038/01](http://www.torgi.gov.ru/lot/130715/9330038/01) о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в оперативном управлении МОУ «Средняя школа №6» с целью организации питания учащихся и сотрудников учреждения путем обеспечения организации работы столовой учреждения в соответствии с нормами, установленными для учреждений образования. На участие в аукционе поступило 2 заявки: ООО «Эллада» и ООО «Вариант-8». Победителем аукциона признано ООО «Эллада». Таким образом, договор аренды на условиях публичного права с ООО «Четыре А» заключен не был, новый арендатор был избран по итогам проведения аукциона.

Исследовав имеющиеся материалы, заслушав пояснения сторон, Комиссия Уральского УФАС России установила следующее.

Между МОУ «Средняя школа №6» и ООО «Четыре А» по результатам проведения торгов был заключен договор аренды муниципального имущества №2 от 25.08.2010 сроком с 01.09.2010 по 31.08.2015.

Согласно предмету указанного договора, Арендодатель (школа) предоставляет, а Арендатор принимает в аренду для целей организации питания обучающихся и сотрудников Арендодателя путем обеспечения организации работы столовой муниципального общеобразовательного учреждения «Средняя общеобразовательная школа №6» в соответствии с нормами, установленными для учреждений образования, на условиях, определяемых настоящим договором арендуемое муниципальное имущество: нежилые помещения столовой общей площадью 98,7 кв.м., расположенные в цокольном этаже здания по адресу: Петрозаводск, ул. Советская, д. 12 по акту приема-передачи общей площадью 98,7 кв.м. в соответствии с выкопировкой из технического паспорта.

1.2.2.3 договора аренды (права арендатора) указано, что при условии

бросовестного исполнения всех обязательств по настоящему договору за 2 месяца до окончания срока его действия он вправе обращаться к Арендодателю с письменным ходатайством о заключении договора аренды на новый срок.

и этом в разделе 6 договора «Изменение, расторжение, прекращение и продление договора», а именно в п.6.7 указано, что по истечении срока договора аренды арендатор **не имеет, при прочих равных условиях, преимущественного, перед другими лицами, права на заключение договора на новый срок.**

как указал директор МОУ «Средняя школа №6», претензий к качеству работы ООО «Четыре А» не возникало, в связи с чем, 20.01.2015 между МОУ «Средняя школа №6» и ООО «Четыре А» было заключено дополнительное соглашение к договору аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа №2 от 25.08.2010, в котором п.6.7 договора был изложен в новой редакции, а именно: указано, что: «по истечении срока аренды Арендатор **имеет преимущественное право заключения договора аренды на новый срок**, при прочих равных условиях, лишь в рамках федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

МОУ «Средняя школа №6» планировало заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов в соответствии с пп.9 ст.17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

как указала АПГО (исх.№1.1.1-40-125 от 01.07.2015, вх.№3498 от 02.07.2015), договор аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа, заключенный между МОУ «Средняя школа № 6» и ООО «Четыре А», предусматривал, что по истечении срока договора аренды **Арендатор не имеет, при прочих равных условиях, преимущественного, перед другими лицами, права на заключение договора на новый срок** (пункт 6.7. договора). Принимая во внимание нормы ФЗ «О защите конкуренции», а также истечение сроков действия заключенных договоров аренды, АПГО рекомендовала руководителям муниципальных общеобразовательных учреждений начать работу по подготовке к проведению аукционов на право заключения договоров аренды нежилых помещений (столовых).

05.2015 ООО «Четыре А» направило в адрес арендодателя ходатайство с предложением заключить договор аренды спорных помещений, указав на отсутствие задолженности.

Письмом от 03.07.2015 №75-1 МОУ «Средняя школа №6» уведомило арендодателя об окончании срока действия договора аренды.

Исходя из данного отказа, выраженный в указанном письме, незаконным, ООО «Четыре А» обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с иском к МОУ «Средняя школа №6» о понуждении к заключению договора аренды муниципального имущества от 24.06.2015 на период с 30.08.2015 по 31.12.2022.

Арбитражный суд Республики Карелия отказал ООО «Четыре А» в удовлетворении заявленных требований. В пункте 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 указано, что в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции»), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. В связи с этим договор аренды имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора (пункт 1 Постановления Пленума ВАС РФ). Суд отклонил

воды истца о том, что он обладает преимущественным правом на заключение договора аренды спорного нежилого помещения в связи с открытым и добросовестным пользованием арендуемым имуществом и надлежащим исполнением обязательств, поскольку в нарушение части 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» дополнительное соглашение от 20.01.2015 заключено без проведения торгов, что свидетельствует о ничтожности данного соглашения (Решение от 02.11.2015 делу №А26-7132/2015).

3 «О защите конкуренции» регламентирует организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами государственной власти, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями.

Целями ФЗ «О защите конкуренции» являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (статья 1 названного закона).

Статьей 4 ФЗ «О защите конкуренции» определено, что конкуренцией является 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 (пункт 7).

Одним из признаков ограничения конкуренции является сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке; а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17).

Согласно [пункту 1 части 1 статьи 17.1](#) ФЗ «О защите конкуренции», введенной в действие с 02.07.2008 Федеральным [законом](#) от 30.06.2008 №108-ФЗ, 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 такое имущество, в том числе, на основании федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом.

Согласно пункту 3 части 3 статьи 17.1 ФЗ «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 автономным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

соответствии с частью 5 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в [частях 1 и 3](#) настоящей статьи, и [перечень](#) видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

указанный порядок регламентирован [Правилами](#) 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, утвержденными приказом ФАС России от 10.02.2010 №67/10-ПП (далее - Правила проведения конкурсов или аукционов).

Согласно Уставу МОУ «Средняя школа №6», утвержденному постановлением АПГО от 12.12.2011 №5564 (далее – Устав), учреждение является некоммерческой организацией, созданной для исполнения функций и (или) оказания муниципальных услуг в целях обеспечения реализации предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации полномочий органов местного самоуправления в сфере организации получения общедоступного и бесплатного среднего образования.

Имущество учреждения находится в муниципальной собственности Петрозаводского городского округа и закрепляется за учреждением на праве оперативного управления по решению учредителя (п. 3.1 Устава).

Муниципальное имущество, предназначенное для организации питания учащихся находится у МОУ «Средняя школа №6» на праве оперативного управления в соответствии с выданным свидетельством о государственной регистрации права от 23.06.2010 серия <...> -АБ 362247, основание – Распоряжение Главы самоуправления г. Петрозаводска от 01.12.2007 №51-р).

Согласно п. 3.7 Устава учреждение вправе выступать в качестве арендатора или арендодателя имущества в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

В рассматриваемом случае по результатам проведения аукциона между МОУ «Средняя школа №6» и ООО «Четыре А» был заключен договор аренды муниципального имущества №2 от 25.08.2010 со сроком действия с 01.09.2010 по 31.08.2015.

С 01.09.2015 между ООО «Четыре А» и МОУ «Средняя школа №6» было заключено дополнительное соглашение к договору аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа №2 от 25.08.2010, предусматривающее изменение имущественное право Арендатора на заключения договора аренды на новый срок.

Согласно пункту 16 пункта 114 Правил проведения конкурсов или аукционов не допускается изменение условий договора, заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке.

При проведении торгов оферта носит характер публичного предложения, содержащего существенные условия договора, который планируется к заключению с

бедителем торгов. Акцептирование же такой оферты посредством подачи заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии хозяйствующего субъекта с условиями полнения им принимаемых обязательств, определенными заказчиком в аукционной документации.

[пункт 98](#) Правил проведения конкурсов или аукционов, действия которого распространяется на заключение договора по результатам аукциона в силу участия, содержащегося в пункте 150 Правил проведения конкурсов или аукционов, гласит, что договор заключается на условиях, указанных в поданной участником аукциона, с которым заключается договор, заявке на участие в аукционе и документации об аукционе.

соответствии со статьей 432 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.

Ввиду вышесказанного, заключение дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора без проведения торгов, является нарушением требований, предусмотренных [статьей 17.1](#) ФЗ «О защите конкуренции», поскольку указанные условия согласованы в момент заключения договора на торгах ([часть 5 статьи 448](#) ГК РФ), за исключением цены договора в сторону увеличения (ч. 8 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции»).

В результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих предмет договора, размер арендной платы, целевое назначение объекта и другие существенные условия договора у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующими в момент его заключения (согласно [пункту 1 статьи 422](#) ГК РФ).

Ввиду указанных норм [ГК РФ](#) и требования антимонопольного законодательства, [пункт 16 пункта 114](#) Правил не допускает изменение условий договора, заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке.

[Статья 1](#) статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ определяет, что должностным лицам государственной власти, иным, осуществляющим функции указанных органов организаций, организациям, участвующим в предоставлении государственных и муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к допущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Изменение в сторону увеличения срока действия договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам аукциона, после проведения процедуры торгов, на основании соглашения сторон, в нарушение порядка, установленного ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», создает преимущественные условия деятельности

я отдельного хозяйствующего субъекта по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, что приводит и (или) может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

действия МОУ «Средняя школа №6» по заключению дополнительного соглашения от 20.01.2015 к договору аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа №2 от 25.08.2010, без проведения торгов, нарушает запрет, установленный частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», поскольку предоставление возможности пролонгации действия договора в порядке реализации приоритетом преимущественного права без проведения торгов влечет увеличение срока действия договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам аукциона, создает преимущественные условия деятельности для отдельного хозяйствующего субъекта, - ООО «Четыре А», по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, что приводит и (или) может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Ввиду того, что МОУ «Средняя школа №6» провело торги на право заключения договора аренды имущества, находящегося в оперативном управлении МОУ «Средняя школа № 6» в целях организации питания учащихся и сотрудников учреждения (извещение от 13.07.2015 №130715/9330038/01, сайт www.torgi.gov.ru) и не заключило договор аренды с ООО «Четыре А» в порядке, предусмотренном дополнительным соглашением от 20.01.2015 к договору аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа №2 от 25.08.2010, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу об отсутствии необходимости выдачи МУ «Средняя школа №6» предписания об устранении нарушений антимонопольного законодательства.

Учитывая материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, статьей 50 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях МОУ «Средняя школа №6» нарушение части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении дополнительного соглашения от 20.01.2015 к договору аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа №2 от 25.08.2010, которое могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции;

Предписание МОУ «Средняя школа № 6» не выдавать в связи с предоставлением права на заключение договора аренды имущества, находящегося в оперативном управлении МОУ «Средняя школа № 6 по результатам проведения торгов;

Направить материалы настоящего дела должностному лицу Карельского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении Ответчика по делу к административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства.