РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 04-36/21-2015

О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

золютивная 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.

ıссмотрев дело №04-36/21-2015, возбужденное в отношении МОУ «Средняя школа 6» (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 ополнительного соглашения от 20.01.2015 к договору аренды муниципального ıущества 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

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

ɔгласно постановлению Главы Петрозаводского городского округа от 09.04.2008
396 «О предоставлении субсидий юридическим лицам (за исключением субсидий
сударственным (муниципальным) учреждениям), индивидуальным
едпринимателям, физическим лицам - производителям товаров, работ, услуг из
ɔджета Петрозаводского городского округа» (с изменениями от 20.05.2013),
бсидии на организацию питания обучающихся в образовательных учреждениях
ɜтрозаводского городского округа предоставляются юридическим лицам (за
ключением государственных (муниципальных) учреждений), индивидуальным
едпринимателям, физическим лицам - производителям товаров, работ, услуг,
ключившим с образовательным учреждением Петрозаводского городского округа
итогам проведения торгов договор аренды нежилых помещений столовой для
лей организации питания.

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

рельское УФАС России не усмотрело в действиях АПГО, выразившихся в издании
ɔстановления от 20.05.2013 №2545, устанавливающем критерий получения субсидии -
ключение с образовательным учреждением Петрозаводского городского округа по
ɔгам проведения торгов договора аренды нежилых помещений (столовой) для
лей организации питания, наличие признаков нарушения статьи 15 ФЗ «О защите
нкуренции».

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

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

ɔазделе 6 договора аренды, регламентирующего порядок изменения, расторжения,
екращения и продления договора, а именно в п.6.7 указано, что по истечении срока
ɔговора аренды Арендатор не имеет, при прочих равных условиях,
еимущественного, перед другими лицами, права на заключение договора на новый
ɔок.

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

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

результатам изучения имеющихся в рамках рассмотрения заявления ООО этыре А» документов, а также анализа дополнительно представленных АПГО и МОУ редняя школа №6» сведений, Приказом Карельского УФАС России от 06.10.2015 221 в соответствии с частью 12 статьи 44 ФЗ «О защите конкуренции» было збуждено дело №04-36/21-2015 по признакам нарушения МОУ «Средняя школа №6» сти 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

пределением Карельского УФАС России от 07.10.2015 дело №04-36/21-2015 было значено 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 ло №04-36/21-2015 было отложено на 02 декабря 2015 года 14 часов 30 минут и стоялось в назначенное время.

существу рассматриваемого дела МОУ «Средняя школа №6» были представлены сьменные пояснения.

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

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

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

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

сьмом от 28.09.2015 исх.№52 (вх.№5023 от 28.09.2015) МОУ «Средняя школа №6» общило, что более детально ознакомившись с вопросом заключения договоров енды учреждение, учитывая положения Правил проведения конкурсов или кционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного льзования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров едусматривающих переход прав в отношении государственного или ниципального имущества, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 ((с этом изменении, 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 говора без проведения торгов, является нарушением требований, едусмотренных статьей 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», поскольку указанные ловия согласованы в момент заключения договора на торгах (часть 5 статьи 448 ГК).

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

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

кже директор учреждения отметил, что на официальном сайте www.torgi.gov.ru, 13 ля 2015 года МОУ «Средняя школа №6» было размещено извещение 130715/9330038/01 о проведении открытого аукциона на право заключения говора аренды имущества, находящегося в оперативном управлении МОУ редняя школа № 6» с целью организации питания учащихся и сотрудников реждения путем обеспечения организации работы столовой учреждения в ответствии с нормами, установленными для учреждений образования. На участие в кционе поступило 2 заявки: ООО «Эллада» и ООО «Вариант-8». Победителем кциона признано ООО «Эллада». Таким образом, договор аренды на условиях еимущественного права с ООО «Черыре А» заключен не был, новый арендатор был бран по итогам проведения аукциона.

следовав имеющиеся материалы, заслушав пояснения сторон, Комиссия рельского УФАС России установила следующее.

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

гласно предмету указанного договора, Арендодатель (школа) предоставляет, а ендатор принимает в аренду для целей организации питания обучающихся и трудников Арендодателя путем обеспечения организации работы столовой ниципального общеобразовательного учреждения «Средняя щеобразовательная школа №6» в соответствии с нормами, установленными для реждений образования, на условиях, определяемых настоящим договором едующее муниципальное имущество: нежилые помещения столовой общей ощадью 98,7 кв.м., расположенные в цокольном этаже здания по адресу: етрозаводск, ул. Советская, д. 12 по акту приема- передачи общей площадью 98,7 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 › окончания срока его действия он вправе обращаться к Арендодателю с сьменным ходатайством о заключении договора аренды на новый срок.

›и этом в разделе 6 договора «Изменение, расторжение, прекращение и продление ›говора», а именно в п.6.7 указано, что по истечении срока договора аренды ›ендатор **<u>не имеет, при прочих равных условиях, преимущественного, перед ›угими лицами, права на заключение договора на новый срок</u>**.

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

ОУ «Средняя школа №6» планировало заключение договора аренды но новый срок ›з проведения торгов в соответствие с пп.9 ст.17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

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

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

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

›итая данный отказ, выраженный в указанном письме, незаконным, ООО «Четыре А» ›ратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с исковым заявлением к МОУ ›редняя школа №6» о понуждении к заключению договора аренды муниципального ›ущества от 24.06.2015 на период с 30.08.2015 по 31.12.2022.

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

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

З «О защите конкуренции» регламентирует организационные и правовые основы щиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, раничения, устранения конкуренции органами государственной власти, иными уществляющими функции указанных органов органами или организациями.

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

статье 4 ФЗ «О защите конкуренции» определено, что конкуренцией является перничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными йствиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из х в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров соответствующем товарном рынке (пункт 7).

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

огласно пункту 1 части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», введенной в йствие с 02.07.2008 Федеральным законом от 30.06.2008 №108-ФЗ, заключение говоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров верительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих реход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или ниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или еративного управления, может быть осуществлено только по результатам оведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за ключением предоставления указанных прав на такое имущество, в том числе, на новании федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения им имуществом.

огласно пункту 3 части 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» в порядке, едусмотренном частью 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров енды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, едусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении сударственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве еративного управления государственным или муниципальным бюджетным и зенным учреждениям, государственным органам, органам местного моуправления.

соответствии с частью 5 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» порядок проведения нкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 стоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение азанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме нкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

азанный порядок регламентирован Правилами проведения конкурсов или кционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного льзования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, едусматривающих переход прав в отношении государственного или ниципального имущества, утверждёнными приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 алее - Правила проведения конкурсов или аукционов).

огласно Уставу МОУ «Средняя школа №6», утвержденному постановлением АПГО от .12.2011 №5564 (далее – Устав), учреждение является некоммерческой ганизацией, созданной для исполнения функций и (или) оказания муниципальных луг в целях обеспечения реализации предусмотренных действующим конодательством Российской Федерации полномочий органов местного моуправления в сфере организации получения общедоступного и бесплатного щего образования.

ущество учреждения находится в муниципальной собственности Петрозаводского одского округа и закрепляется за учреждением на праве оперативного равления по решению учредителя (п. 3.1 Устава).

ниципальное имущество, предназначенное для организации питания учащихся ходится у МОУ «Средняя школа №6» на праве оперативного управления видетельство о государственной регистрации права от 23 30.06.2010 серия <...> -АБ 362247, основание – Распоряжение Главы самоуправления г. Петрозаводска от .01.2007 №51-р).

огласно п. 3.7 Устава учреждение вправе выступать в качестве арендатора или ендодателя имущества в порядке, установленном действующим конодательством РФ.

рассматриваемом случае по результатам проведения аукциона между МОУ редняя школа №6» и ООО «Четыре А» был заключен договор аренды ниципального имущества №2 от 25.08.2010 со сроком действия с 01.09.2010 по .08.2015.

ежду ООО «Четыре А» и МОУ «Средняя школа №6» было заключено дополнительное глашение от 20.01.2015 к договору аренды муниципального имущества трозаводского городского округа №2 от 25.08.2010, предусматривающее еимущественное право Арендатора на заключения договора аренды на новый ок.

дпункт 16 пункта 114 Правил проведения конкурсов или аукционов не допускает менение условий договора, заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так одностороннем порядке.

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

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

нкт 98 Правил проведения конкурсов или аукционов, действия которого іспространяется на заключение договора по результатам аукциона в силу азания, содержащегося в пункте 150 Правил проведения конкурсов или аукционов, танавливает, что договор заключается на условиях, указанных в поданной астником аукциона, с которым заключается договор, заявке на участие в аукционе и окументации об аукционе.

соответствии со статьей 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между оронами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по ем существенным условиям договора.

ущественными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в коне или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров інного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из орон должно быть достигнуто соглашение.

учетом вышеизложенного, заключение дополнительных соглашений, изменяющих щественные условия договора без проведения торгов, является нарушением ебований, предусмотренных статьей 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», поскольку азанные условия согласованы в момент заключения договора на торгах (часть 5 атьи 448 ГК РФ), за исключением цены договора в сторону увеличения (ч. 8 ст. 17.1 ФЗ защите конкуренции»).

результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих предмет говора, размер арендной платы, целевое назначение объекта и другие щественные условия договора у сторон возникают новые правоотношения, которые лжны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом ными правовыми актами (императивным нормам), действующими в момент его ключения (согласно пункту 1 статьи 422 ГК РФ).

итывая указанные нормы ГК РФ и требования антимонопольного законодательства, дпункт 16 пункта 114 Правил не допускает изменение условий договора, ключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке.

сть 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ определяет, что ганам государственной власти, иным, осуществляющим функции указанных ганов организаций, организациям, учавствующим в предоставлении сударственных и муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) уществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к допущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением едусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) уществления таких действий (бездействия).

менение в сторону увеличения срока действия договора аренды муниципального ущества, заключенного по результатам аукциона, после проведения процедуры оров, на основании соглашения сторон, в нарушение порядка, установленного ст. .1 ФЗ «О защите конкуренции», создает преимущественные условия деятельности

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

йствия МОУ «Средняя школа №6» по заключению дополнительного соглашения от .01.2015 к договору аренды муниципального имущества Петрозаводского одского округа №2 от 25.08.2010, без проведения торгов, нарушает запрет, тановленный частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», поскольку тановление возможности пролонгации действия договора в порядке реализации ендатором преимущественного права без проведения торгов влечет увеличение ока действия договора аренды муниципального имущества, заключенного по зультатам аукциона, создает преимущественные условия деятельности для дельного хозяйствующего субъекта, - ООО «Четыре А», по сравнению с другими зяйствующими субъектами, что приводит и (или) может привести к недопущению, аничению, устранению конкуренции.

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

учив материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, ководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, стью 1 статьи 49, статьей 50 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского ФАС 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 ава на заключение договора аренды имущества, находящегося в оперативном равлении МОУ «Средняя школа № 6 по результатам проведения торгов;

Направить материалы настоящего дела должностному лицу Карельского УФАС ссии для рассмотрения вопроса о привлечении Ответчика по делу к ,министративной ответственности за нарушение антимонопольного конодательства.