Решение по делу № 97

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 15 октября 2014г.

В полном объеме решение изготовлено 28 октября 2014г.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Брянского УФАС России) в составе:

Председатель Комиссии Брянского УФАС России:

<...> – руководителя Брянского УФАС России.

Заместитель председателя Комиссии Брянского УФАС России.

<...> – заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и ЖКХ Брянского УФАС России.

Члены Комиссии Брянского УФАС России:

<...> – начальник отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<...> – специалист-эксперт отдела товарных и финансовых рынков,

в присутствии:

<...> – представителя заявителя ГУП «Брянскоблстройэксплуатация», действующей на основании доверенности от 14.10.2014г. (без рег. номера);

<...> – представителя ответчика ОАО «Инвентор», действующего на основании доверенности от 08.10.2014г. (без рег. номера);

<...> – представителя заинтересованного лица Управления имущественных отношений Брянской области, действующей на основании доверенности от 25.01.2014г. (без рег. номера);

<...> – заинтересованного лица, предъявлен паспорт;

<...> – слушателя, предъявлен паспорт;

<...> – слушателя, предъявлен паспорт,

рассмотрев материалы дела № 97 по признакам нарушения ОАО «Инвентор» п. 1 ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установила следующее.

21.07.2014г. в адрес Брянского УФАС России из ФАС России поступило заявление

ГУП «Брянскоблстройэксплуатация» от 24.06.2014г. по вопросу нарушения ОАО «Инвентор» антимонопольного законодательства при заключении договора субаренды от 15.10.2012г. № 26 без проведения торгов.

В связи с поступившим заявлением Брянским УФАС России был направлен запрос на представление необходимых материалов и информации в ОАО «Инвентор» и в ГУП «Брянскоблстройэксплуатация».

В результате анализа полученных материалов было установлено следующее.

19.07.2012г. по результатам аукциона на право заключения договора аренды административного здания, площадью 441,6 кв.м. (литера А), расположенного по адресу: г. Брянск, ул. Димитрова, д. 88, между ГУП «Брянскоблстройэксплуатация» и <...> заключен договор от 19.07.2012г. № 25, по условиям которого ГУП «Брянскоблстройэксплуатация» с согласия собственника Управления имущественных отношений Брянской области сдает, а <...> принимает в аренду административное здание площадью 441,6 кв.м. (литера А), расположенное по адресу: г. Брянск, ул. Димитрова, д. 88, для использования под офис, принадлежащее ГУП «Брянскоблстройэксплуатация» на праве хозяйственного ведения.

01.08.2012г. между <...> и ОАО «Инвентор» заключен договор субаренды нежилого помещения без регистрационного номера, согласно которому Самощенко Д.Е. передает ОАО «Инвентор» административное здание площадью 441,6 кв.м. (литера А), расположенное по адресу: г. Брянск, ул. Димитрова, д. 88, для использования под офис, принадлежащее ГУП «Брянскоблстройэксплуатация» на праве хозяйственного ведения.

27.08.2012г. <...> отправил в адрес ГУП «Брянскоблстройэксплуатация» заявление о расторжении договора аренды от 19.07.2012г. № 25.

31.08.2012г. между ГУП «Брянскоблстройэксплуатация» и <...> заключено соглашение о расторжении договора аренды нежилого помещения от 19.07.2012г. № 25.

Поскольку договор аренды от 19.07.2012г. № 25, заключенный с <...> расторгнут в установленном порядке, субарендатор ОАО «Инвентор» в порядке реализации п. 1 ст. 618 ГК РФ, согласно которому субарендатор в случае досрочного прекращения договора аренды 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, заключил с ГУП «Брянскоблстройэксплуатация» договор аренды областного имущества от 11.10.2012г. № 46, по условиям которого ГУП «Брянскоблстройэксплуатация» с согласия собственника Управления имущественных отношений Брянской области сдает, а ОАО «Инвентор» принимает в аренду административное здание площадью 441,6 кв.м. (литера А), расположенное по адресу: г. Брянск, ул. Димитрова, д. 88, для использования под офис, принадлежащее ГУП «Брянскоблстройэксплуатация» на праве хозяйственного ведения. Согласно пункту 1.2. договора срок аренды установлен с 01 сентября 2012г. по 30 июня 2017г.

15.10.2012г. между ОАО «Инвентор» и индивидуальным предпринимателем

Алексенковым А.В. заключен договор субаренды нежилого здания № 26, согласно п. 1.1 которого ОАО «Инвентор» обязуется предоставить индивидуальному предпринимателю <...> административное здание, площадью 441,6 кв.м. (литера А), расположенное по адресу: г. Брянск, ул. Димитрова, д. 88, срок аренды установлен с 01 октября 2012г. по 30 июня 2017г.

Документов, подтверждающих процедуру проведения торгов на право заключения договора субаренды административного здания, площадью 441,6 кв.м. (литера А), расположенного по адресу: г. Брянск, ул. Димитрова, д. 88, не представлено.

Оснований для применений положений, указанных в [пунктах 1-16 части 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, для предоставления субарендатору индивидуальному предпринимателю <...> имущества без проведения торгов не установлено.

Представитель заявителя ГУП «Брянскоблстройэксплуатация» <...> поддержала позицию, изложенную в заявлении.

Представитель заинтересованного лица Управления имущественных отношений Брянской области <...> поддержала позицию заявителя.

Представитель заявителя ОАО «Инвентор» <...> не согласился с позицией заявителя, и пояснил, что договор субаренды от 15.10.2012г. № 26 заключен ОАО «Инвентор» с индивидуальным предпринимателем <...> в соответствии с [пунктом 16 части 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, согласно которому передача государственного или муниципального имущества в субаренду может осуществляться без проведения торгов лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов.

Заинтересованное лицо индивидуальный предприниматель <...> не согласился с позицией заявителя и пояснил, что договор субаренды от 25.10.2012г. № 26 заключен в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства, что подтверждено Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 10.09.2014г. по делу № А09-9310/2013 и разъяснениями ФАС РФ от 01.11.2011 по применению [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, согласно которому заключение договора аренды с субарендатором на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды, в связи с досрочным прекращением договора аренды, предусмотренное [пунктом 1 статьи 618](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, не является нарушением антимонопольного законодательства, поскольку данный случай является исключением, предусмотренным [пунктом 1 части 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции.

Заслушав представителя заявителя ГУП «Брянскоблстройэксплуатация <...>», представителя заинтересованного лица Управления имущественных отношений Брянской области <...>, представителя заявителя ОАО «Инвентор» <...>, заинтересованного лица индивидуального предпринимателя <...>, изучив материалы дела, Комиссия Брянского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок 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 установлен ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно требованиям ч. 1 ст. 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 может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, установленных Законом о защите конкуренции.

Согласно п. 1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, осуществляется 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.

Документов, подтверждающих процедуру проведения торгов на право заключения договора субаренды от 15.10.2012г. № 26, не представлено.

Основания для применений [пункта 16 части 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции при заключении договора субаренды между ОАО «Инвентор» и индивидуальным предпринимателем <...> от 15.10.2012г. № 26 не имеется, поскольку договор аренды от 11.10.2012г. № 46 заключен между ОАО «Инвентор» и ГУП «Брянскоблстройэксплуатация» без проведения торгов, в порядке реализации п. 1 ст. 618 ГК РФ.

Данный вывод Комиссии Брянского УФАС России подтверждается позицией ФАС России, изложенной в письме от 10.07.2014г. № ЦА/27723/14, согласно которому передача вышеуказанного имущества в субаренду без проведения торгов невозможна, поскольку договор аренды от 11.10.2012г. № 46, заключенный между ОАО «Инвентор» и ГУП «Брянскоблстройэксплуатация», не отвечает требованиям п. 16 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Довод заинтересованного лица индивидуального предпринимателя <...> о том, что договор субаренды от 15.10.2012г. № 26 заключен с соблюдением норм антимонопольного законодательства, что подтверждено

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 10.09.2014г. по делу № А09-9310/2013 и Разъяснениями ФАС РФ от 01.11.2011 по применению [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, согласно которому заключение договора аренды с субарендатором на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды, в связи с досрочным прекращением договора аренды, предусмотренное [пунктом 1 статьи 618](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, не является нарушением антимонопольного законодательства, поскольку данный случай является

исключением, предусмотренным [пунктом 1 части 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, не принимается Комиссией Брянского УФАС России в виду следующего.

Так, Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 10.09.2014г. по делу № А09-9310/2013 содержит выводы об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства при заключении между ОАО «Инвентор» и ГУП «Брянскоблстройэксплуатация» договора аренды от 11.10.2012г. № 46, поскольку договор аренды от 11.10.2012г. № 46 заключен в порядке реализации п. 1 ст. 618 ГК РФ. Выводы об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства в действиях ОАО «Инвентор» при заключении договора субаренды от 15.10.2012г. № 26 с индивидуальным предпринимателем <...> Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 10.09.2014г. по делу № А09-9310/2013 не содержит.

Таким образом, действие ОАО «Инвентор» по передаче административного здания, площадью 441,6 кв.м. (литера А), расположенное по адресу: г. Брянск, ул. Димитрова, д. 88, конкретному хозяйствующему субъекту индивидуальному предпринимателю <...> путем заключения договора субаренды от 15.10.2012г. № 26 без процедуры проведения торгов противоречит требованиям п. 1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, создало для указанного хозяйствующего субъекта преимущественные условия в получении областного ресурса во временное пользование и воспрепятствовало доступу к имуществу неопределенному кругу лиц, в том числе хозяйствующим субъектам, которые также могли иметь намерения приобрести права в отношении указанного имущества. Не проведение ОАО «Инвентор» торгов по передаче имущества в субаренду, обязанность которых предусмотрена п. 1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, явилось нарушением прав и законных интересов лиц, в том числе хозяйствующих субъектов, желающих получить областное имущество в субаренду, а также привело к недопущению конкуренции ввиду исключения возможности соперничества между потенциальными арендаторами имущества, в том числе хозяйствующими субъектами.

Помимо этого, согласно Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011г. №8799/11 не проведение торгов в тех случаях, когда требуется проведение торгов, 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.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Брянского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ОАО «Инвентор» факт нарушения п. 1 ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении договора субаренды административного здания площадью 441,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Брянск, ул. Димитрова, д. 88 для использования под офисное помещение от 15.10.2012г. № 26 с конкретным хозяйствующим субъектом индивидуальным предпринимателем Алексеенковым

А.В. без процедуры проведения торгов, что привело к недопущению конкуренции.

2. Не выдавать ОАО «Инвентор» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, поскольку договор субаренды от 15.10.2012г. № 26 заключен.

3. Направить в Арбитражный суд Брянской области исковое заявление о признании договора субаренды от 15.10.2012г. № 26 недействительным.

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

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Председатель Комиссии

<...>

Заместитель председателя

Комиссии

<...>

<...>

Члены Комиссии