

Резолютивная часть решения оглашена 11 августа 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено 21 августа 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства при участии от:

представитель ООО «Фудсервис-2» - гр. М, по паспорту,

представитель ТУ Росимущества в Хабаровском крае – гр.К, доверенность от 24.06.2014 №7юр/73-6043.1-08,

представители УГАН НОТБ ДФО Ространснадзора, ООО «Дальцентравиа», ЗАО «Аэросервис-Хабаровск»- уведомлены надлежащим образом, явку представителей не обеспечили,

ООО Телефонная компания «Востоктелеком» - заявлено ходатайство от 05.08.2014 №364 о рассмотрении дела после отложения в отсутствии представителя,

рассмотрев дело № 8-01/82, возбужденное в отношении Управления государственного авиационного надзора и надзора за обеспечением транспортной безопасности по Дальневосточному федеральному округу Федеральной службы по надзору в сфере транспорта (ул. Петра Комарова, д.6, г. Хабаровск, 680000), Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае (ул. Запарина, д.65, г. Хабаровск, 680000) по признакам нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Дальцентравиа» на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае, Управления государственного авиационного надзора и надзора за обеспечением транспортной безопасности по Дальневосточному федеральному округу Федеральной службы по надзору в сфере транспорта при передаче в пользование без проведения торгов государственного имущества, расположенного по ул. Петра Комарова, д.6, в г. Хабаровске, определения и взимания арендной платы с арендаторов.

Приказом Хабаровского УФАС России от 09.06.2014 №395 возбуждено дело №8-01/82 по признакам нарушения Управлением государственного авиационного

надзора и надзора за обеспечением транспортной безопасности по Дальневосточному федеральному округу Федеральной службы по надзору в сфере транспорта антимонопольного законодательства.

Определением от 26.06.2014 №7/6108 рассмотрение дела откладывалось в связи с привлечением к участию в деле в качестве ответчика Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае, необходимостью получения от ТУ Росимущества в Хабаровском крае, ООО «Фудсервис-2» дополнительных документов.

В заседании Комиссии представитель УГАН НОТБ ДФО Ространснадзора пояснил, что начислением и взиманием арендной платы, изготовлением договоров на передачу федерального имущества в аренду занимается ТУ Росимущества в Хабаровском крае. УГАН НОТБ ДФО Ространснадзора взимает плату только за коммунальные, эксплуатационные услуги по отдельно заключенным договорам. Неосуществление перерасчета арендной платы также не является виной управления, отчет независимого оценщика от 2008 года направлялся в адрес ТУ Росимущества в Хабаровском крае. Также согласно Постановлению Правительства арендная плата взимается ТУ Росимущества в Хабаровском крае. ЗАО «Аэросервис-Хабаровск» выселено из здания.

В заседании комиссии представитель ТУ Росимущества в Хабаровском крае пояснила, что обязанность предоставления отчетов об определении рыночной стоимости арендной платы возлагается на правообладателя имущества, переданного в аренду, правообладатель готовит отчет об оценке, направляет в ТУ Росимущества, которое готовит соглашение, арендодателю направляется уведомление об изменении арендной платы. ТУ Росимущества согласовывает соглашения об изменении арендной платы, в случае неуплаты арендной платы управление выступает истцом в суде. Правообладателем здания, расположенного по ул. Петра Комарова, д.6, является УГАН НОТБ ДФО Ространснадзора. Расчет арендной платы ООО «Фудсервис-2» определен на основании выписки из отчета №64, ООО «Телефонная компания «Востоктелеком» - на основании выписки из отчета от 05.09.2007 №276/11, ЗАО «Аэросервис-Хабаровск» - на основании выписки из отчета от 05.09.2007 №276/11. ЗАО «Аэросервис-Хабаровск» за 2014 год имеет задолженность по арендной плате, помещения им освобождены.

Представитель ООО «Фудсервис-2» сообщил, что согласно определению комиссии Хабаровского УФАС России от 26.06.2014, которым у общества запрашивался договор с ООО «ФРГ» об уступке (перенайме) прав арендатора по договору аренды от 21.06.2006 №0014, такой договор не заключался.

В заседании комиссии представитель ООО Телефонная компания «Востоктелеком» пояснил, что с УГАН НОТБ ДФО Ространснадзора заключены договоры о порядке возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, в занимаемых помещениях расположены объекты связи.

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела №8-01\82, установила следующее.

В период с 2004 по 2008 гг. УГАН НОТБ ДФО Ространснадзора в отношении помещений, расположенных по ул. Петра Комарова, д.6, в г. Хабаровске, заключены договоры аренды федерального имущества:

- с ООО «Телефонная компания «Востоктелеком» - помещение площадью 20,1 кв.м. (договор от 02.02.2004 №7460, арендная плата в месяц 33,96 у.е.), затем площадью 20,8 кв.м. (на основании отчета от 05.09.2007 №276/11 арендная плата с 03.08.2007 в месяц без НДС – 7 165, 60 руб. по дополнительному соглашению от 08.06.2012 №5),

- ООО «Дальневосточное агентство «Авиатраст» - помещение площадью 98,1 кв.м. (договор от 10.11.2004 №8074, арендная плата в месяц без НДС - 17 142,84 руб.),

- ООО «Дальцентравиа» - помещение площадью 69,9 кв.м., арендная плата в месяц без НДС - 5513, 88 руб. (договор от 10.11.2004 №8075, с 03.08.2007 площадь уменьшилась до 69,2 кв.м.),

- ООО «ФРГ» (затем ООО «Фудсервис») – помещение площадью 157,2 кв.м., арендная плата на основании выписки из отчета №64 в месяц без НДС - 24 636, 38 руб),

- ЗАО «Аэросервис-Хабаровск»- помещение площадью 29,5 кв.м. (от 19.01.2007 №0263, арендная плата на основании отчета от 01.11.2005 №29/05 в месяц без НДС - 8 728,17 руб.),

- ООО «Дальневосточный Региональный центр сертификации организаций по техническому обслуживанию авиационной техники» - помещение площадью 28,5 кв.м. (договор от 11.04.2006 №8636, арендная плата в месяц без НДС - 7 846,91 руб.), затем помещение площадью 19,2 кв.м. по договору от 22.04.2008 №0595, арендная плата на основании отчета от 31.01.2008 №08/08 в месяц без НДС - 11 063,42 руб.),

- ОАО «Дальневосточная компания электросвязи» (впоследствии ОАО междугородной и международной электрической связи «Ростелеком»), первоначально помещение площадью 59,4 кв.м., арендная плата 82,12 у.е. (договор от 11.02.2004 №7476), затем по договору от 12.05.2008 №0600 площадью 53,4 кв.м., арендная плата на основании отчета от 31.01.2008 №08/08 в месяц без НДС 28 967,36 руб.,

- ООО «Котра» - договор от 10.04.2006 №8634, помещение площадью 17,1 кв.м., арендная плата в месяц без НДС- 4 782,02 руб.

В последующем в договоры аренды вносились изменения, в том числе арендной платы:

- для ООО «Дальневосточное агентство «Авиатраст» - на основании отчета от 10.11.2005 №29/05 арендная плата в месяц без НДС – 29 024 руб. с 01.01.2006 (дополнительное соглашение от 11.05.2006 №1),

- ООО «Дальцентравиа» - на основании отчета от 10.11.2005 №29/05 арендная плата без НДС в месяц 18 801 руб. с 01.01.2006 (соглашение от 11.05.2006 №1), на основании отчета от 05.09.2007 №276/11 арендная плата в месяц без НДС - 29 638,36 руб. с 03.08.2007 (соглашение от 09.04.2008 №2), - 29 938,17 с 01.01.2007 (соглашение от 12.05.2008 №3), на основании отчета от 31.01.2008 №08/08 арендная плата 39 874, 42 руб. с 01.01.2008 (соглашение от 28.05.2008 №4, дополнительное соглашение от 14.12.2012 №5),

- для ЗАО «Аэросервис-Хабаровск» - на основании отчета от 05.09.2007 №276/11 арендная плата в месяц без НДС - 14 310, 45 руб. (дополнительное соглашение от

16.06.2009 №3),

- для ООО «Дальневосточный Региональный центр сертификации организаций по техническому обслуживанию авиационной техники» - на основании отчета от 10.11.2005 №29/05 арендная плата в месяц без НДС - 7 666 руб. с 01.01.2006 (соглашение от 11.05.2006 №2 к договору от 11.04.2006 №8636), за площадь 19,4 кв.м. с 28.02.2006 на основании отчета от 05.09.2007 №276/11 арендная плата в месяц без НДС - 8 309,02 руб. с 01.01.2007 (соглашение от 27.02.2008 №4 к договору от 11.04.2006 №8636), на основании этого же отчета арендная плата в месяц без НДС - 8 223, 36 руб. за площадь 19,2 кв.м. с 03.08.2007 (соглашение от 09.04.2008 №5),

- для ОАО «Дальневосточная компания электросвязи» - на основании выписки из отчета от 01.11.2005 №29/05 за площадь 55, 4 кв.м. арендная плата в месяц без НДС - 14 155,81 руб. с 01.08.2006 (соглашение от 11.01.2007 №3 к договору №7476), на основании выписки из отчета от 05.09.2007 №276/11 арендная плата в месяц без НДС с 01.01.2007 - 19 085,30 руб. с 01.01.2007 (соглашение от 27.02.2008 №4 к договору №7476), на основании выписки из отчета от 05.09.2007 №276/11 арендная плата в месяц без НДС - 18 396, 30 руб., площадь 53,4 кв.м. с 03.08.2007 (дополнительное соглашение от 11.04.2008 №5 к договору №7476),

- ООО «Котра» - на основании отчета от 10.11.2005 №29/05 с 01.01.2006 – 4 369 руб. (соглашение от 16.06.2006 №1), с 03.08.2007 на основании отчета от 05.09.2007 №276/11 – 5 787,60 руб. (соглашение от 09.04.2008 №2), с 01.01.2007 на основании выписки из отчета от 05.09.2007 №276/11 - 5 890,95 руб. (соглашение от 02.05.2008 №3), с 01.01.2008 на основании выписки из отчета от 31.01.2008 №08/08 – 9 113,33 руб. (соглашение от 23.05.2008 №4).

Письмом ТУ Росимущества в Хабаровском крае от 08.08.2014 №7612.1-08 сообщило, что арендная плата на основании выписки из отчета от 31.01.2008 №08/08 для ООО «Фудсервис-2», ООО «Телефонная компания «Востоктелеком», ЗАО «Аэросервис-Хабаровск» не пересматривалась.

В соответствии с Положением о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 №432, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом осуществляет в порядке и пределах, определенных федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, полномочия собственника в отношении имущества федеральных государственных унитарных предприятий, федеральных государственных учреждений, акций (долей) акционерных (хозяйственных) обществ, долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и иного имущества, в том числе составляющего государственную казну Российской Федерации, а также полномочия собственника по передаче федерального имущества юридическим и физическим лицам, приватизации (отчуждению) федерального имущества.

Полномочия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае определены Положением об указанном территориальном управлении, утвержденным приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 29.09.2009 №278, в соответствии с которым территориальный орган осуществляет полномочия собственника в отношении имущества федеральных государственных

унитарных предприятий, федеральных государственных учреждений, зарегистрированных на территории субъекта Российской Федерации, в котором территориальный орган осуществляет свою деятельность, иного федерального имущества, расположенного на территории субъекта Российской Федерации, в котором территориальный орган осуществляет свою деятельность, в том числе составляющего государственную казну Российской Федерации, в порядке, установленном данным Положением, а также полномочия собственника по передаче федерального имущества юридическим и физическим лицам, приватизации (отчуждению) федерального имущества в соответствии с данным Положением (пункт 4 Положения).

Территориальное управление ведет учет договоров купли-продажи, аренды, ссуды (безвозмездного пользования), договоров (соглашений) о сервитуте, иных договоров использования федерального имущества, в том числе земельных участков, учет соответствующих обязательств покупателей (пользователей) и контролирует их исполнение (подпункт 4.1.24 пункта 4 Положения).

Взимание арендных платежей за пользование арендуемым федеральным недвижимым имуществом осуществляется ТУ Росимущества в Хабаровском крае (Постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.1998 №685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества»).

Распоряжением ТУ Росимущества в Хабаровском крае от 30.12.2005 №939 «Об утверждении формы договора аренды федерального имущества и типового соглашения об условиях договора аренды федерального имущества» установлено, что годовая арендная плата взимается в размере, определенном в выписке из отчета об определении рыночной ставки арендной платы независимого оценщика, ежегодно пересматривается на основании отчета оценщика и оформляется дополнительным соглашением к договору (подпункт 4.1. договора), арендная плата подлежит перечислению арендатором в доход федерального бюджета, получатель ТУ Росимущества в Хабаровском крае (подпункт 4.3. договора). Одновременно с подписанием акта приема-передачи имущества заключается договор на возмещение затрат на содержание здания между арендодателем и арендатором, включающий в себя оплату за эксплуатационные, коммунальные услуги и земельные платежи (пункт 5 договора).

В соответствии с типовым соглашением об условиях договора аренды федерального имущества в обязанности арендодателя входит направление собственнику (ТУ Росимущества в Хабаровском крае) выписки из отчета независимого оценщика об определении рыночной ставки арендной платы передаваемого в аренду имущества, подписанной и заверенной печатью, выданной на основании отчета об оценке имущества, передаваемого в аренду, с определением рыночной ставки арендной платы в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (5 абзац подпункта 3.1.2) для оформления договора и формирования арендного дела. Для пересмотра арендной платы за переданное в аренду имущество арендодатель обязан ежегодно представлять отчет независимого оценщика об оценке имущества, передаваемого в аренду, с определением рыночной ставки арендной платы в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности, с приложением копии лицензии на право осуществления

оценочной деятельности, а также выписку из отчета независимого оценщика об определении рыночной ставки арендной платы передаваемого в аренду имущества, подписанную и заверенную печатью (подпункт 3.1.4). После подписания договора аренды с арендатором заключается договор на возмещение затрат по содержанию имущества, включающему оплату за эксплуатационные, коммунальные услуги и земельные платежи. Возложение на арендатора расходов по оплате эксплуатационных, коммунальных услуг и земельных платежей не может рассматриваться как форма арендной платы (подпункт 3.1.5).

Эти же обязанности закреплены за арендодателем пунктами 3.1.4 и 3.1.5 условий договора аренды федерального имущества, закрепленного за организацией на праве оперативного управления, утвержденного распоряжением ТУ Росимущества от 13.04.2009 №620 «О внесении изменений в договор аренды федерального имущества, закрепленного за организацией на праве оперативного управления и утверждения новой редакции».

Следовательно, на УГАН НОТБ ДФО Ространснадзора как арендодателя возложена обязанность ежегодно предоставлять в ТУ Росимущества в Хабаровском крае отчет независимого оценщика о сдаваемом в аренду имуществе с определением рыночной ставки арендной платы и выписки из такого отчета.

Расчет арендной платы для пользователей государственным имуществом с учетом ежегодного пересмотра ставки арендной платы является обязанностью ТУ Росимущества по Хабаровскому краю.

В силу пункта 1 статьи 296 ГК РФ правообладатели, 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.

Согласно пункту 1 статьи 614 ГК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (пункт 3 статьи 614 ГК РФ).

Как следует из договоров и дополнительных соглашений к ним, годовая арендная плата подлежит ежегодному пересмотру на основании отчета оценщика и оформляется дополнительным соглашением к договору.

Соответственно, арендаторами с арендодателем согласовано условие о возможности ежегодного изменения в одностороннем порядке размера арендной платы на основании актуального отчета об оценке рыночной ставки арендной платы.

Независимая оценка для всех помещений, расположенных в здании по ул. Петра Комарова, 6, проводилась ООО «Восток-Аудит-оценка» в 2008 году, по результатам которой составлен отчет от 31.01.2008 №08/08 об определении рыночной ставки арендной платы передаваемого в аренду федерального имущества.

Как следует из отчета, рыночно-обоснованная величина арендной платы (доходная часть), подлежащая перечислению в федеральный бюджет, за 1 кв.м. арендуемой площади в месяц по состоянию на 01.01.2008 (без учета НДС) для ОАО «Дальневосточная компания электросвязи», ООО «Востоктелеком», ООО «Дальневосточное агентство «Авиатраст», ЗАО «Аэросервис-Хабаровск», ООО «ДВ РЦ сертификации организаций по техобслуживанию авиатехники», ООО «ФРГ», ООО «Дальцентравиа», повышена.

Данный отчет своевременно получен и имеется в распоряжении ТУ Росимущества в Хабаровском крае, что подтверждается материалами дела.

При заключении с ОАО «Дальневосточная компания электросвязи», ООО «Дальцентравиа», ООО «Дальневосточный Региональный Центр сертификации организаций по техническому обслуживанию авиационной техники», ООО «Авиакомпания Котра» договоров аренды федерального имущества и соглашений к ним размер арендной платы рассчитан на основании выписки из отчета ООО «Восток-Аудит-оценка» от 31.01.2008 №08/08.

В то же время при заключении с ООО «Фудсервис-2», ООО «Телефонная компания «Востоктелеком», ЗАО «Аэросервис-Хабаровск», использующих помещения, расположенные по ул. Петра Комарова, д.6, по настоящее время, после 31.01.2008 договоров и соглашений повышение арендной платы на основании выписки из указанного отчета не производилось.

Государственные или муниципальные преференции - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий (пункт 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции предоставление государственных или муниципальных преференций подлежит контролю в порядке, установленном главой 5 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции государственная и муниципальная преференция в целях, предусмотренных частью 1 указанной статьи, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам власти, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые могут привести к недопущению, ограничению конкуренции, в частности запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 названного Закона (пункт 7 части 1

статьи 15).

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция – 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.

Предоставляет отдельным хозяйствующим субъектам льгот по арендной плате за пользование государственным имуществом (в форме неприменения определенных ставок арендной платы) является предоставлением преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, арендующими помещения в указанном здании.

При таком положении неприменение к договорам аренды федерального имущества, заключенным с ЗАО «Аэросервис-Хабаровск», ООО «Фудсервис-2», ООО «Телефонная компания «Востоктелеком» при внесении в них изменений дополнительными соглашениями в 2009, 2012 годах, ставок арендной платы, рассчитанных на основании отчета независимого оценщика от 2008 года, свидетельствует о предоставлении государственной преференции указанным субъектам.

Доказательств соблюдения установленного порядка предоставления государственной преференции в материалы дела ТУ Росимущества в Хабаровском крае не представлено.

Учитывая, что ежегодный расчет арендной платы для пользователей государственным имуществом является обязанностью ТУ Росимущества в Хабаровском крае, дело в отношении УГАН НОТБ ДФО Ространснадзора в силу пункта 2 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции подлежит прекращению.

В соответствии с договором аренды от 21.06.2006 №0014, заключенным с ООО «ФРГ», обществу в аренду переданы помещения №№16,17,18,19,20,21,22,23, расположенные на 1 этаже здания по ул. Петра Комарова, 6, в г. Хабаровске, площадью 157,2 кв.м. (по данным технического паспорта от 22.02.2002), для использования под столовую. Соглашением от 25.09.2012 №2 в связи с реорганизацией ООО «ФРГ» в форме выделения из него ООО «Фудсервис-2» (на основании выписки из ЕГРЮЛ от 27.04.2012) арендатором с 27.04.2012 является ООО «Фудсервис-2».

Как следует из статьи 58 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) при выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с разделительным балансом (пункт 4).

В силу статьи 59 ГК РФ передаточный акт и разделительный баланс должны

содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного юридического лица в отношении всех его кредиторов и должников, включая обязательства, оспариваемые сторонами (пункт 1), передаточный акт и разделительный баланс утверждаются учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшим решение о реорганизации юридических лиц, и представляются вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или внесения изменений в учредительные документы существующих юридических лиц (пункт 2).

Согласно представленному в материалы дела утвержденному разделительному балансу ООО «ФРГ», составленному на 15.02.2012, в соответствии с разделом 4 передаточного акта к указанному разделительному балансу ООО «ФРГ» (выделение прав и обязанностей по действующим обязательствам) правопреемником по договору аренды федерального имущества от 21.06.2006 №0014 является выделенное из состава ООО «ФРГ» ООО «Фудсервис-2».

Поскольку с ООО «Фудсервис-2» не заключался новый договор аренды федерального имущества, права и обязанности по договору от 21.06.2006 №0014 перешли к обществу в силу передаточного акта, а также учитывая отсутствие договора уступки прав, доводы заявителя о необходимости проведения торгов подлежат отклонению.

Договор аренды от 10.11.2004 №8075 заключен с ООО «Дальцентравиа» на срок до 31.07.2009. По окончании срока действия договора арендатор продолжал использовать государственное имущество на тех же условиях, договор в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ считается возобновленным на неопределенный срок.

Дополнительным соглашением от 14.12.2012 №5 произведена замена арендодателя с ТУ ФАУГИ на УГАН НОТБ ДФО Ространснадзора, владеющего зданием по ул. Петра Комарова, д.6, на праве оперативного управления (свидетельство о государственной регистрации права 27-АВ 767656 от 27.08.2012). Стороны согласовали новую редакцию договора на основании распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Хабаровскому краю от 13.04.2009 №620. В соответствии с данным дополнительным соглашением договор заключен на неопределенный срок.

Частями 1 и 3 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, как закрепленного, так и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, установленных законом.

Частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции (утратившей силу с 01 июля 2013 года) до 01 июля 2015 года допускалось заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1. названного закона и заключенных до 01 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего

предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства, осуществляющего добычу и переработку полезных ископаемых (кроме распространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством.

Применение данной нормы является правом, а не обязанностью арендодателя.

В силу статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Исходя из изложенного довод заявителя об обязанности соблюдения УГАН НОТБ ДФО Ространснадзора, ТУ Росимущества в Хабаровском крае положений части 4 статьи 53 и частей 9 и 10 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции при определении срока действия договора, который не может быть бессрочным, Комиссией отклоняется.

В соответствии со статьями 610, 689, 621 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

По смыслу статьи 621 ГК РФ заключение договора аренды на новый срок является заключением нового договора. При заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с пунктом 1 статьи 422 ГК РФ должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

Поскольку срок действия договора истек 31.07.2009, а дополнительное соглашение от 14.12.2012 №5 к договору от 10.11.2004 №8075 заключалось в период действия статьи 17.1. Закона о защите конкуренции, действия ТУ Росимущества в Хабаровском кра, УГАН НОТБ ДФО Ространснадзора, связанные с его заключением без проведения торгов, противоречат антимонопольному законодательству.

Решением арбитражного суда Хабаровского края от 23.10.2013 по делу №А73-9496/2013 требования УГАН НОТБ ДФО Ространснадзора об обязанности ООО «Дальцентравиа» освободить указанные помещения удовлетворены. Решение суда вступило в законную силу.

В соответствии с частью 1 статьи 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

При разрешении спора суд установил наличие основания для обязания общества освободить переданные ему в аренду помещения, так как обязательства сторон по договору от 10.11.2004 №8075 прекращены по причине одностороннего отказа от договора арендодателя, в данном случае допускаемого законом.

Правовые основания для переоценки выводов суда у антимонопольного органа отсутствуют.

Из части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции следует, что не любые акты, действия (бездействие) органов власти, органов местного самоуправления могут быть признаны нарушающими антимонопольное законодательство, а только те, которые не соответствуют закону и негативным образом влияют на состояние конкурентной среды определенного товарного рынка.

Из содержания оспариваемых заявителем распоряжений ТУ Росимущества по Хабаровскому краю от 30.12.2005 №939, от 13.04.2009 №620 следует, что ими утверждались новые формы договоров аренды федерального имущества и предписывалось совершить действия по переоформлению действующих договоров, что соотносится с установленными полномочиями ТУ Росимущества в Хабаровском крае в сфере управления государственным имуществом.

Положений, обязывающих к переоформлению соответствующих договоров без учета требований статьи 17.1. Закона о защите конкуренции, распоряжения не содержат, равно как и не содержат иных положений, влияющих на конкуренцию, в связи с чем основания для признания указанных распоряжений нарушающими антимонопольное законодательство отсутствуют.

ООО «Дальцентравиа», заключая с арендодателем договоры на возмещение затрат на содержание здания, включающих оплату за эксплуатационные, коммунальные услуги и земельные платежи, согласилось с указанными в них расчетами, доказательств возникновения разногласий и попыткой их урегулирования в установленном порядке заявителем не представлено, в связи с чем оснований для вывода о нарушении УГАН НОТБ ДФО Ространснадзора антимонопольного законодательства отсутствуют.

Доводы заявителя о несоблюдении порядка межведомственного взаимодействия УГАН НОТБ ДФО Ространснадзора и ТУ Росимущества в Хабаровском крае, вопросы определения размера арендной платы оценщиком не относятся к полномочиям антимонопольного органа.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьями 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае, выразившиеся в

предоставлении ООО «Фудсервис-2», ООО «Телефонная компания «Востоктелеком», ЗАО «Аэросервис-Хабаровск» государственной преференции путем неосуществления перерасчета арендной платы на основании отчета независимого оценщика ООО «Восток-Аудит-оценка» от 31.01.2008 №08/08 об определении рыночной ставки арендной платы передаваемого в аренду федерального имущества - помещений, расположенных по ул. Петра Комарова, д.6, в г. Хабаровске, без предварительного письменного согласия антимонопольного органа, нарушением пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Выдать Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Прекратить участие в деле № 8-01/82 Управления государственного авиационного надзора и надзора за обеспечением транспортной безопасности по Дальневосточному федеральному округу Федеральной службы по надзору в сфере транспорта в качестве ответчика.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9. КоАП РФ.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ № 77

«21» августа 2014 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании своего решения от «21» августа 2014 № 133 по делу № 8-01/82, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьями 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае в срок до «12» сентября 2014 года прекратить нарушение пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в предоставлении ООО «Фудсервис-2», ООО «Телефонная компания «Востоктелеком», ЗАО «Аэросервис-Хабаровск» государственной преференции путем неосуществления перерасчета арендной платы на основании отчета независимого оценщика ООО «Восток-Аудит-оценка» от 31.01.2008 №08/08 об определении рыночной ставки арендной платы

передаваемого в аренду федерального имущества - помещений, расположенных по ул. Петра Комарова, д.6, в г. Хабаровске, без предварительного письменного согласия антимонопольного органа, с целью чего:

- совершить действия по осуществлению перерасчета арендной платы за использование ООО «Фудсервис-2», ООО «Телефонная компания «Востоктелеком» указанных помещений на основании актуального отчета независимого оценщика;

- провести с должностными лицами, ответственными за расчет арендной платы переданного в пользование государственного имущества, работу, направленную на исключение случаев предоставления государственной преференции в виде арендной платы в нарушение установленного порядка.

2. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее 5 (пяти) дней со дня его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его выдачи.