Муниципальное бюджетное учреждение культуры Озерского театра драмы и комедии «Наш дом»

пр. Ленина д. 30, г. Озерск, Челябинская область, 456784

Прокурору Озерского городского округа Челябинской области

<…>

ул. Пушкина, д. 3-а, г. Озерск, Челябинская область, 456780

ООО «Лимпопо»

ул. Иртяшская, д. 14, кв. 2, г. Озерск, 456700

РЕШЕНИЕ

по делу № 074/01/17.1-723/2019 о нарушении антимонопольного

законодательства

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена «18» сентября 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено «20» сентября 2019 г.

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

Председателя Комиссии:	<…>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	<…>	- главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<…>	- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 074/01/17.1-723/2019 по признакам нарушения муниципальным бюджетным учреждением культуры Озерского театра драмы и комедии «Наш дом» (далее – МБУК ОТДИК «Наш дом») части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в отсутствие лиц, надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте рассмотрения настоящего дела,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России из Прокуратуры ЗАТО города Озерска поступили материалы на действия МБУК ОТДИК «Наш дом», выразившиеся в заключении с ООО «Лимпопо» дополнительного соглашения № 1 к договору аренды муниципального недвижимого имущества – нежилых помещений № 1-20, общей площадью 244, 8 кв. м, находящихся в нежилом здании – театра, расположенном по

адресу: Россия, Челябинская область, г. Озерск, пр. Ленина, д. 30, заключенному по результатам открытого аукциона, извещение №260318/9327131/01 (далее - Аукцион).

МБУК ОТДИК «Наш дом» представлены письменные пояснения, документы (вх. № 4355 от 01.0.2019, № 9225 от 02.07.2019), которые поддержаны на заседании Комиссии, и указано следующее.

В связи с отсутствием финансирования, МБУК ОТДИК «Наш дом» не имело возможности произвести ремонтные работы в помещениях, являющихся предметом Аукциона, которые на момент размещения извещения о проведении торгов находились в неудовлетворительном состоянии, в связи с чем принято решение о заключении дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018.

Кроме того, основанием для заключения дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018, в том числе послужили неоднократные жалобы в адрес Администрации Озерского городского округа, Управления культуры администрации Озерского городского округа, Министерства культуры Челябинской области, общественной приемной Губернатора Челябинской области по вопросу отсутствия услуг питания для зрителя.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

МБУК ОТДИК «Наш дом» 26.03.2018 на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении Аукциона.

Согласно абзацу 4 пункта 4.7 документации об Аукционе предусмотрено, что при заключении и исполнении договора аренды изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Пунктом 17 информационной карты документации об Аукционе установлено, что победитель (единственный участник) Аукциона ежемесячно, не позднее 10-го числа текущего месяца за каждый прошедший месяц, вносит платежи с учетом НДС по реквизитам, указанным в договоре аренды.

По результатам Аукциона МБУК ОТДИК «Наш дом» 16.07.2018 заключен договор аренды муниципального недвижимого имущества № 3 с ООО «Лимпопо» для использования исключительно в целях оказания услуг по обеспечению питания с полным ресторанным обслуживанием, в том числе оказания данных услуг посетителям театрально-зрелищных мероприятий театра, сроком действия на 5 лет (далее – договор аренды № 3 от 16.07.2018).

Указанный договор 05.10.2018 зарегистрирован в установленном порядке.

Согласно пункту 4.1.5 договора аренды № 3 от 16.07.2018 арендатор обязуется производить текущие ремонты и создавать дизайн интерьера в арендуемых помещениях своими силами, которые становятся неотделимым улучшением имущества арендодателя и не подлежит возмещению.

Пунктом 4.1.7 договора аренды № 3 от 16.07.2018 установлено, что арендатор

обязуется своевременно производить текущий ремонт арендуемого имущества за свой счет на основании действующих технических норм.

Согласно пункту 4.1.9 договора аренды № 3 от 16.07.2018 арендатор обязан производить за свой счет и своими силами эксплуатацию систем противопожарной защиты (огнетушители, водопровод, сигнализация, система пожаротушения, связь, оповещение), а в необходимых случаях поручать эксплуатацию систем противопожарной защиты на договорной основе специализированным организациям.

Арендная плата за имущество составляет 58 262,40 руб. в месяц без учета НДС (пункт 5.1 договора аренды № 3 от 16.07.2018).

Согласно пункту 5.2 договора аренды № 3 от 16.07.2018 размер арендной платы за имущество с учетом НДС составляет 68 749,63 рублей. НДС перечисляется арендодателем в соответствующий бюджет в порядке и сроки, установленные законодательством.

Размер арендной платы может быть увеличен в течение срока действия договора аренды в порядке, установленном действующим законодательством (пункт 5.3 договора аренды № 3 от 16.07.2018).

Между МБУК ОТДИК «Наш дом» и ООО «Лимпопо» 16.07.2018 заключено дополнительное соглашение № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018 о зачете стоимости производимого ремонта в счет арендной платы.

Так, согласно указанному дополнительному соглашению ООО «Лимпопо» в период с 16.07.2018 по 15.09.2018 обязано произвести за счет собственных средств следующим зачетом в счет арендной платы всех понесенных документально оформленных затрат на ремонтные работы в арендуемых помещениях, принятых по акту приема-передачи помещений от 16.07.2018 с недостатками, которые препятствуют их использованию по их целевому назначению, а именно необходимо провести следующие работы:

- ремонтные работы по восстановлению электропроводки, розеток, выключателей в помещениях № 6-18, электроавтоматов, электрических щитов, в том числе их приобретение;

- работы по восстановлению Охранно-пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре, в том числе разработка рабочей документации на систему АПС, систему оповещения и управления эвакуацией при пожаре и приобретение материалов;

- работы по ремонту полов в помещении № 19, в том числе приобретение материалов;

- работы по ремонту плитки пола в помещении № 14, плитки стен помещения № 13, малярно-штукатурные работы в помещениях № 10-18, ремонт кровли входной группы, в том числе приобретение материалов;

- работы по установке приборов учета расхода горячей и холодной воды и электрической энергии.

Согласно пункту 1.2. дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018 в срок не позднее 30 ноября 2018 года арендатор обязан представить Арендодателю следующие документы:

- сметы на проведение ремонтных работ;

- акты на выполненные работы с приложением актов на скрытые работы, если последние производились;

- платежные документы, подтверждающие затраты Арендатора на выполненные работы и на приобретение материалов.

МБУК ОТДИК «Наш дом» представлены документы и сведения, из содержания которых следует, что в рамках дополнительного соглашения № 1 от 16.07.2018 МБУК ОТДИК «Наш дом» приняло расходы ООО «Лимпопо» в счет арендной платы в размере 650 226,40 рублей следующие работы:

- восстановление (замена) электропроводки, розеток, выключателей в производственных помещениях №№ 6, 13, 14, 15,17, 18 (договор подряда № 1 от 17.07.2018, срок исполнения 17.08.2018);

- ремонт полов в помещении № 19 (договор подряда № 2 от 23.07.2018, срок исполнения 25.08.2018);

- установка вентиляционной системы и установка водонагревателей (договор подряда № 3 от 26.07.2018, срок исполнения 26.08.2018);

- проектирование пожарной сигнализации и системы оповещения управления эвакуацией (договор № 69/08/2018-П от 10.08.2018, срок исполнения 17.08.2018);

- выполнение работ по монтажу пожарной сигнализации и системы оповещения управления эвакуацией (договор № 73/08/2018-П от 22.08.2018, срок исполнения 10.11.2018);

- сантехнические работы (договор подряда № 7 от 26.08.2018, срок исполнения 31.08.2018);

- ремонт кровли входной группы при входе в кафе с улицы (договор подряда № 4 от 227.08.2018, срок исполнения 31.08.2018);

- выполнение малярно-штукатурных работ в производственных помещениях №№ 1-20 (договор подряда № 5 от 27.08.2018, срок исполнения 16.09.2018);

- укладка кафельной плитки (пол, стены) в производственных помещениях (договор подряда № 3/1 от 27.08.2018, срок исполнения 10.09.2018);

- установка дверей, замена стекол (договор подряда № 6 от 17.09.2018, срок исполнения 29.09.2018);

- электромонтажные работы, демонтаж и монтаж навесного потолка (договор подряда № 8 от 17.10.2018, срок исполнения 29.10.2018).

Согласно пункту 2.1 дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018 арендодатель обязуется с 10.08.2017 и до 30.11.2015 осуществлять

ежемесячно зачет в счет арендной платы расчетной стоимости затрат арендатора на проведение ремонтных работ, приобретение материалов в соответствии с предоставленными актами выполненных работ и платежными документами, сметами, подтверждающими данные затраты.

Пунктом 5.10 договора аренды № 3 от 16.07.2018 установлено, что денежные средства, затраченные арендатором на проведение перепланировки, переоборудования, текущий и капитальный ремонт не подлежат возмещению.

Из представленных МБУК ОТДИК «Наш дом» документов следует, что с 16.07.2018 ООО «Лимпопо» по договору аренды № 3 от 16.07.2018 перечислило арендную плату в размере 54 000,00 рублей (платежное поручение № 91 от 18.12.2018 в размере 2000,00 рублей, платежное поручение № 3 от 09.01.2019 в размере 2000,00 рублей и платежное поручение № 82 от 07.06.2019 в размере 50000,00 рублей).

Кроме того, МБУК ОТДИК «Наш дом» представлена справка о том, что в период с 16.07.2018 по 01.07.2019 ООО «Лимпопо» возмещены затраты за коммунальные услуги в размере 58 191,85 рублей:

- платежное поручение № 90 от 18.12.2018 в размере 5000,00 рублей;

- платежное поручение № 4 от 09.01.20119 в размере 5000,00 рублей;

- платежное поручение № 43 от 14.03.2019 в размере 3291,84 рублей;

- платежное поручение № 44 от 14.03.2019 в размере 4617,27 рублей;

- платежное поручение № 48 от 27.03.2019 в размере 4276,80 рублей;

- платежное поручение № 58 от 12.04.2019 в размере 15000,00 рублей;

- платежное поручение № 59 от 18.04.2019 в размере 13273,00 рублей;

- платежное поручение № 60 от 18.04.2019 в размере 3259,90 рублей;

- платежное поручение № 69 от 20.05.2019 в размере 2798,96 рублей;

- платежное поручение № 90 от 21.06.2019 в размере 1674,08 рублей.

Вместе с тем, поскольку в силу пункта 5.7 договора аренды № 3 от 16.07.2018 арендная плата, в размере 58 262,40 рублей вносится арендатором ежемесячно, ООО «Лимпопо» не надлежаще исполнена обязанность по внесении арендной платы, поскольку обществом за год пользования имуществом внесена плата в размере 112 191, 85 рублей, из них 4000,00 рублей – арендная плата, 108 191,85 рублей - затраты за коммунальные услуги.

Согласно части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением

предусмотренных данной нормой случаев.

В соответствии с частью 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 названой статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в том числе в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Согласно части 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 названной статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Правила 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 утверждены Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее - Правила).

В соответствии с подпунктом 16 пункта 40, пункта 114 Правил документация об аукционе должна содержать положения о невозможности изменения условий договора, заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке.

Согласно пункту 151 Правил в случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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.

В результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих предмет заключенного ранее договора, у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам,

установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (согласно пункту 1 статьи 422 ГК РФ).

Доводы МБУК ОТДИК «Наш дом» о том, что причиной заключения дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018 послужили, в том числе неоднократные жалобы в адрес Администрации Озерского городского округа, Управления культуры администрации Озерского городского округа, Министерства культуры Челябинской области, общественной приемной Губернатора Челябинской области по вопросу отсутствия услуг питания для зрителя, а также неудовлетворительное состояние арендуемого муниципального имущества, не может быть принят во внимание, в связи со следующим.

Согласно пункту 4.1.14 договора аренды № 3 от 16.07.2018 арендатор обязан осуществлять предусмотренные договором платежи.

Пунктом 5.4 договора аренды № 3 от 16.07.2018 установлено, что обязанность по внесению арендной платы возникает у арендатора с момента подписания сторонами акта приема-передачи нежилых помещений в соответствии с пунктом 3.1 договора.

Согласно пункту 5.6 договора аренды № 3 от 16.07.2018 арендная плата по договору в полном объеме перечисляется арендатором на расчетный счет арендодателя.

В соответствии с пунктом 5.10 договора аренды № 3 от 16.07.2018 денежные средства, затраченные арендатором на проведение перепланировки, переоборудования, текущий и капитальный ремонт не подлежат возмещению.

Тем самым, обязанностью арендатора является и оплата аренды имущества, и оплата за текущий ремонт помещения. Указанные условия определены арендодателем в документации об Аукционе для неопределенного круга лиц.

В связи с этим, путем заключения дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018 МБУК ОТДИК «Наш дом» предоставлено преимущественное право ООО «Лимпопо» по неоплате арендной платы за имущество, при условии, что Аукционной документацией и проектом договора аренды имущества предусмотрена обязанность арендатора производить текущий ремонт арендуемого имущества за свой счет и осуществлять предусмотренные платежи.

С учетом вышеизложенного, заключение дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора без проведения торгов, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

При рассмотрении настоящего дела антимонопольным органом проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения, в порядке, предусмотренном частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции и Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке».

Временной интервал исследования товарного рынка определен с учетом особенностей товарного рынка и включает в себя период с 16.07.2018 по 06.08.2019, то есть с даты заключения дополнительного соглашения № 1 к договору аренды №

3 от 16.07.2018 до даты проведения анализа состояния конкуренции.

Предмет договора, заключенного в отношении имущества: право аренды нежилых помещений № 1-20, общей площадью 244, 8 кв. м, находящихся в нежилом здании – театра, расположенном по адресу: Россия, Челябинская область, г. Озерск, пр. Ленина, д. 30.

Таким образом, действия МБУК ОТДИК «Наш дом» по заключению дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018 не соответствуют части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Частью 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции установлено, что перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Челябинским УФАС России принято заключение об обстоятельствах дела № 074/01/17.1-723/2019 от 30.07.2019 (исх. № 10441/07 от 06.08.2019) и пунктом 3 определения об отложении рассмотрения дела № 074/01/17.1-723/2019 о нарушении антимонопольного законодательства от 30.07.2019 (исх. № 10454/07 от 06.08.2019) предложено лицам, участвующим в деле, в соответствии с частью 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции представить в Челябинское УФАС России пояснения, доказательства и доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела № 074/01/17.1-723/2019 о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

В адрес Челябинского УФАС России документов и доводов по обстоятельствам, изложенным в заключении об обстоятельствах дела № 074/01/17.1-723/2019 от 30.07.2019, не поступило.

Поскольку договор аренды № 3 от 16.07.2018 зарегистрирован в установленном законом порядке, а также ввиду выполнения ООО «Лимпопо» работ, предусмотренных дополнительным соглашением № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018 в полном объеме, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции действия муниципального бюджетного учреждения культуры Озерского театра драмы и комедии «Наш дом» по заключению дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 3 от 16.07.2018 с ООО «Лимпопо».

2. Предписание, предусмотренное частью 3 статьи 23 Закона о защите конкуренции, не выдавать.

3. Иные меры по пресечению и (или) устранению последствий нарушения

антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Председатель Комиссии <…>

Члены Комиссии <…>

<…>

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.