« 31 » мая 2012 года **№ 36/03-12**

Р Е Ш Е Н И Е

Резолютивная часть решения оглашена 28.05.2012 года

В полном объеме решение изготовлено 31.05.2012 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Молчанова А.В. – и.о. руководителя Кировского УФАС;

Фуфачевой И.Н. – начальника отдела КРЗ Кировского УФАС;

Парфенова А.Г. – ведущего специалиста-эксперта Кировского УФАС;

в присутствии:

<...> – представителей Территориального управления Росимущества в Кировской области, действующих на основании доверенностей;

<...> – представителей ГНУ ВНИИОЗ Россельхозакадемии, действующих на основании доверенностей;

рассмотрев дело № 36/03-12, возбужденное по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции), в отношении Государственного научного учреждения – Всероссийский научно-исследовательский институт охотничьего хозяйства и звероводства имени профессора Б.М. Житкова Российской академии сельскохозяйственных наук (далее также – ГНУ ВНИИОЗ),

У С Т А Н О В И Л А:

08.12.2011 года в Управление ФАС по Кировской области поступило обращение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кировской области (далее также - ТУ Росимущества) о нарушении антимонопольного законодательства. Из обращения следует, что ГНУ ВНИИОЗ 03.01.2011 года заключены договоры аренды государственного федерального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за ГНУ ВНИИОЗ, в нарушение требования Закона о защите конкуренции.

ТУ Росимущества просило провести проверку законности заключения договоров и в случае из несоответствия положениям действующего законодательства Российской Федерации принять соответствующие меры.

Письмом от 10.01.2012 года № 14/03 Управление ФАС по Кировской области проинформировало ТУ Росимущества о продлении сроков рассмотрения обращения на 2 месяца.

Приказом и.о. руководителя Кировского УФАС от 15.03.2012 года № 66 «О возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» возбуждено дело № 36/03-12 по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении Государственного научного учреждения – Всероссийский научно-исследовательский институт охотничьего хозяйства и звероводства имени профессора Б.М. Житкова Российской академии сельскохозяйственных наук, выразившегося в заключении договора аренды государственного имущества с ООО «Фа-Студио» без проведения торгов.

Определением от 30.03.2012 года дело назначено к рассмотрению на 13.04.2012 года. К участию в деле привлечено также ООО «Фа-Студио».

Определением от 13.04.2012 года рассмотрение дела отложено на 27.04.2012 года.

Определением от 27.04.2012 года рассмотрение дела отложено на 12.05.2012 года.

Определением от 12.05.2012 года с учетом ходатайства ТУ Росимуществьва рассмотрение дела отложено на 28.05.2012 года.

ГНУ ВНИИОЗ, ТУ Росимущества и ООО «Фа-Студио» представили все запрашиваемые документы, а также пояснения по обстоятельствам дела.

Заслушав пояснения, изучив материалы дела, комиссия приходит к следующим выводам.

Между ГНУ ВНИИОЗ и ООО «Фа-Студио» 03.01.2008 года заключен договор аренды государственного имущества, закрепленного на праве оперативного управления. В соответствии с пунктом 1.1. договора аренды предметом договора аренды являются нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Киров, ул. Энгельса, 79 общей площадью основной 50,2 кв.м., административный корпус пристрой к 1 этажу, кадастровый номер <...> :40:000266:0033:5417/09/А, занимаемые помещения обозначены на поэтажном плане технического паспорта 1 этаж пристрой № 39.

Срок договора – до 31 декабря 2008 года.

03 января 2009 года ГНУ ВНИИОЗ и ООО «Фа-Студио» заключают договор аренды указанных помещений на новый срок – до 31 декабря 2009 года.

Договор от 03.01.2009 года согласован с ТУ Росимущества, о чем имеется отметка на договоре с указанием на то, что договор заключается на основании ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

Из представленных в материалы дела документов следует, что в соответствии с показателями выручки, средней численности работников и доли участия российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных юридических лиц, иностранных граждан, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном (складочном) капитале ООО «Фа-Студио» относится к субъектам малого и среднего предпринимательства.

В связи с чем, комиссия Кировского УФАС приходит к выводу о соблюдении требований законодательства при заключении договора аренды от 03.01.2009 года.

03.01.2010 года между ГНУ ВНИИОЗ и ООО «Фа-Студио» заключен договор аренды государственного имущества, закрепленного на праве оперативного управления. В соответствии с пунктом 1.1. договора аренды предметом договора аренды являются нежилые помещения, распложенные по адресу: г. Киров, ул. Энгельса, 79 общей площадью основной 50,2 кв.м., административное здание 1 этаж, кадастровый номер <...> :40:000266:0033:33:401:002:000054170:0100, занимаемые помещения обозначены на поэтажном плане технического паспорта 1 этаж № 56.

Анализ поэтажных планов свидетельствует о том, что предметом договора аренды 2010 года являются те же помещения, что и в 2008 и 2009 годах.

Срок договора – до 31 декабря 2010 года.

Исходя из содержания договора следует, что его заключение основано на согласии Россельхозакадемии, оформленном решением от 08.10.2009 года.

В соответствии со ст. 120 Гражданского кодекса РФ (далее также – ГК), учреждением признается некоммерческая организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера.

Права учреждения на имущество, закрепленное за ним собственником, а также на имущество, приобретенное учреждением, определяются в соответствии со ст. 296 ГК.

Данной статьей предусмотрено, то учреждение, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением этого имущества.

Порядок применения положений ст. 120 ГК РФ разъяснен Постановлением Пленума ВАС РФ от 22.06.2006 года № 21 «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных учреждений, связанных с применением статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации», в котором указано, что в случаях, когда распоряжение соответствующим имуществом путем его передачи в арендное пользование осуществляется в целях обеспечения более эффективной организации основной деятельности учреждения, для которой оно создано (в частности, обслуживании работников и (или) посетителей), рационального использования такого имущества, указанное распоряжение может быть осуществлено учреждением с согласия собственника (пункт 9).

Особенности владения, пользования и распоряжения имуществом, закрепленным за научными организациями установлены Федеральным законом от 23.08.1996 года № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике».

Согласно пункту 3 статьи 5 указанного закона, государственные научные организации, учрежденные Правительством РФ или федеральными органами исполнительной власти, имеют право сдавать в аренду с согласия собственника без права выкупа временно не используемое ими, находящееся в федеральной собственности имущество, в том числе недвижимость.

Пунктом 5 статьи 6 закона также предусмотрено, что организации, подведомственные государственным академиям наук, имеют право сдавать в аренду без права выкупа временно не используемое указанными организациями и находящееся в федеральной собственности имущество, в том числе недвижимое, на основании решения соответствующей государственной академии наук, согласованного с соответствующим федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на управление и распоряжение объектами федеральной собственности.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 05.06.2008 № 4321 «О федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению и распоряжению объектами федеральной собственности является Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество).

Согласно пункту 3 Указа Президента РФ от 30.01.1992 года № 84 Россельхозакадемия является собственником переданного ей имущества, что согласно письму ВАС РФ от 30.06.1993 года «Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практике» следует расценивать как закрепление за Российской академией сельскохозяйственных наук определенных полномочий собственника.

В то же время, имущество, закрепленное за Россельхозакадемией, продолжает оставаться в государственной собственности и не лишает собственника права

распоряжения им.

Таким образом, в соответствии с вышеуказанными требованиями законодательства, решение Россельхозакадемии о согласии на сдачу в аренду временно неиспользуемых помещений подлежало согласованию с собственником имущества – Российской Федерацией в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом (его территориальными органами в пределах их полномочий).

Как следует из материалов дела решение Россельхозакадемии от 08.10.2009 года, послужившее основанием для заключения договора аренды от 03.01.2010 года, не было согласовано с Росимуществом (его территориальным органом).

Представленное в материалы дела распоряжение Территориального управления Росимущества в Кировской области от 24.12.2010 года № 08-3038 свидетельствует о согласовании решения Россельхозакадемии от 06.10.2010 года, а не от 08.10.2009 года.

Ссылки ГНУ ВНИИОЗ на отсутствие необходимости согласования Росимущества либо его территориального органа в связи с заключением соглашения о взаимодействии между Федеральным агентством по управлению государственным имуществом и Россельхозакадемией в 2010 году несостоятельны, поскольку данное соглашение заключено после заключения договора аренды от 03.01.2010 года. Кроме того, данным соглашением предусмотрено согласование решения Россельхозакадемии на сдачу в аренду имущества с Росимуществом (его территориальными органами). Доводы ГНУ ВНИИОЗ о том, что соответствующие документы были направлены на согласование своевременно, но Росимущество (ТУ Росимущества) необоснованно уклонялось от согласования не принимаются комиссией Кировского УФАС, поскольку предметом настоящего дела не является вопрос о законности либо незаконности действий (бездействий) Росимущества, при этом данные доводы также подтверждают отсутствие согласования Росимущества на 2010 год как такового.

Учитывая, что решение о согласии на сдачу в аренду временно неиспользуемых помещений с собственником не согласовано, договор аренды от 03.01.2010 года заключен с нарушением требований закона и в соответствии со статьями 167, 168 ГК РФ является недействительным (ничтожным) с момента его заключения.

В соответствии с пунктом 1 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды» договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

Договор аренды от 03.01.2009 года, согласованный с ТУ Росимущества, заключен после вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов, следовательно, он не может быть возобновлен на неопределенный срок.

В связи с изложенным комиссия Кировского УФАС приходит к выводу о том, что арендные отношения, сложившиеся между ГНУ ВНИИОЗ и ООО «Фа-Студио» в 2008

году прекратились 31.12.2009 года.

После указанной даты стороны заключают договор аренды № 4 от 03.01.2011 года сроком действия до 31.12.2011 года. Предмет договора аренды тот же, что и в договоре 2010 года.

В соответствии с позицией ГНУ ВНИИОЗ данный договор заключался в соответствии с ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Кировского УФАС приходит к выводу о том, что данный договор не может считаться заключенным на основании ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции, поскольку для применения указанной нормы необходимо наличие предшествующих договорных арендных отношений. В части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции предусмотрено основание заключения договоров на новый срок. При этом должны применяться общие положения о порядке заключения договоров на новый срок, установленные статьей 621 ГК РФ.

В соответствии с ч 1 ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Комиссия Кировского УФАС с учетом позиции о прекращении договорных арендных отношений между ГНУ ВНИИОЗ и ООО «Фа-Студио» 31.12.2009 года приходит к выводу об отсутствии оснований для заключения без организации и проведения торгов на новый срок в 2011 году договора аренды имущества.

В соответствии с ч. 1 статьи 17.1 Закона о защит 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 предоставления указанных прав на такое имущество в случаях, перечень которых ограничен ч. 1 ст. 17.1.

С учетом обстоятельств дела комиссия Кировского УФАС приходит к выводу о том, что при заключении договора аренды между ГНУ ВНИИОЗ и ООО «Фа-Студио» в 2011 отсутствовали основания, которые могут быть отнесены к исключениям из общего правила об организации и проведения торгов.

В связи с этим при заключении договора аренды от 03.01.2011 года ГНУ ВНИИОЗ нарушены требования части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Учитывая данные обстоятельства, договор аренды от 03.01.2011 года заключен с нарушением требований закона и в соответствии со статьями 167, 168 ГК РФ является недействительным (ничтожным) с момента его заключения.

Вместе с тем, комиссия Кировского УФАС учитывает следующие обстоятельства.

На основании протокола открытого аукциона №1 от 27.12.2011 года между ГНУ ВНИИОЗ и ООО «Фа-Студио» заключен договор аренды государственного имущества, закрепленного на праве оперативного управления, №4 от 03.01.2012 года.

Срок действия договора №4 от 03.01.2012 года – по 31.12.2012 года.

Договор №4 заключен в соответствии с требованиями ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции по итогам организации и проведения торгов.

В соответствии с п. 1 ч.1 ст. 48 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение.

При указанных обстоятельствах комиссия Кировского УФАС приходит к выводу о наличии оснований для прекращения рассмотрения дела на основании п. 1 ч. 1 ст. 48 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного и в соответствии со статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, части 1 статьи 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать факт нарушения Государственным научным учреждением Всероссийский научно-исследовательский институт охотничьего хозяйства и звероводства имени профессора Б.М. Житкова Российской академии сельскохозяйственных наук части 1 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившийся в заключении с Обществом с ограниченной ответственностью «Фа-Студио» договора аренды государственного имущества, закрепленного на праве оперативного управления, №4 от 03.01.2011 без организации и проведения торгов.
2. В связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства прекратить рассмотрение дела № 36/03-12.

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