

Главное управление лесами Челябинской области Челябинское областное бюджетное учреждение «Чебаркульский лесхоз»

Миасское шоссе, д. 5, г. Чебаркуль, 456440

Министерство имущества Челябинской области

пр. Ленина, д. 57, г. Челябинск, 454091

ООО Компания «Вездеход»

ул. 8 Июля, д. 11, кв. 11, г. Миасс, 456300

РЕШЕНИЕ

по делу № 074/01/17.1-1963/2021 о нарушении

антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена «23» ноября 2021 года

В полном объеме решение изготовлено «07» декабря 2021 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председателя <... заместителя руководителя управления – начальника отдела
Комиссии > антимонопольного контроля Челябинского УФАС России;
Членов <... начальника отдела контроля торгов и органов власти
Комиссии: > Челябинского УФАС России;
<... ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и
> органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 074/01/17.1-1963/2021 по признакам нарушения Челябинским областным бюджетным учреждением «Чебаркульский лесхоз» (далее - ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз») части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в отсутствие лиц, надлежащим образом извещенных о рассмотрении дела,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило заявление Министерства имущества Челябинской области (далее - Министерство) по вопросу правомерности передачи ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» нежилых помещений ООО Компания «Вездеход» без проведения торгов.

ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» представлены следующие письменные пояснения (вх. № 8133/21 от 11.06.2021, № 12222/21 от 02.09.2021).

На основании полученного согласия Главного управления лесами Челябинской области о передаче объектов недвижимого имущества: бани, расположенной по адресу: г. Миасс, пос. Тургояк, ул. Туристов, д. 69 и здания бани кордона «Солнечный», расположенной по адресу: г. Миасс, пос. Тургояк, ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» 15.12.2020 принято решение о заключении договоров аренды недвижимого имущества № 04-01, 04-02.

При этом, при заключении договоров аренды имущества от 15.12.2020 № 04-01, 04-02 ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» исходило из того, что площадь передаваемого недвижимого имущества составляет менее 20 кв. м.

Кроме того, в целях дальнейшего недопущения нарушений антимонопольного законодательства ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» издан приказ от 02.07.2021 № 96 об усилении контроля за соблюдением законодательства РФ при заключении договоров аренды недвижимого имущества.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз», Комиссия пришла к следующим выводам.

Распоряжением Министерства от 15.09.2020 № 2207-р недвижимое имущество: здание бани кордона «Солнечный», расположенное по адресу: г. Миасс, пос. Тургояк, общей площадью 14,7 кв. м, а также баня, расположенная по адресу: г. Миасс, пос. Тургояк, ул. Туристов, д. 69, общей площадью 10,9 кв. м передано на праве оперативного управления ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз».

Между ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» и ООО Компанией «Вездеход» 15.12.2020 заключен договор аренды № 04-01 недвижимого имущества – нежилого помещения, расположенного в здании бани кордона «Солнечный», кадастровый номер 74:34:0000000:731, площадью 14,7 кв. м, по адресу: г. Миасс, п. Тургояк, для использования в коммерческих целях, сроком действия по 15.12.2025 (далее – договор аренды № 04-01 от 15.12.2020).

Между ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» и ООО Компанией «Вездеход» 15.12.2020 заключен договор аренды № 04-02 недвижимого имущества – нежилого помещения, расположенного в здании бани, кадастровый номер 74:34:0310009:344, площадью 10,9 кв. м, по адресу: г. Миасс, п. Тургояк, ул. Туристов, д. 69 для использования в коммерческих целях, сроком действия по 15.12.2025 (далее – договор аренды от 15.12.2020 № 04-02).

Согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости площадь нежилого здания, расположенного по адресу: г. Миасс, п. Тургояк, ул. Туристов, д. 69, кадастровый номер земельного участка 74:34:0000000:489 составляет 10,9 кв. м; площадь нежилого здания бани кордона «Солнечный», расположенного по адресу: г. Миасс, п. Тургояк, кадастровый номер земельного участка 74:34:0000000:731 составляет 14,7 кв. м.

Из кадастрового паспорта нежилого здания – бани, кадастровый номер земельного участка 74:34:0000000:489, расположенного по адресу: г. Миасс, п. Тургояк, ул. Туристов, д. 69 следует, что общая площадью здания составляет 20,8 кв. м, фактическая площадь 10,9 кв. м.

Согласно техническому паспорту здания бани кордона «Солнечный» общая

площадь здания составляет 22,7 кв. м.

Актом Министерства от 30.04.2021 № 028 внеплановой проверки объектов недвижимого имущества установлено, что договоры аренды от 15.12.2020 № 04-01, 04-02 заключены без проведения торгов.

Согласно части 1 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, 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 названной 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.

Следовательно, право заключения указанных договоров осуществляется в соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, т.е. по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Согласно пункту 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования государственным имуществом, может быть осуществлено без проведения торгов в случае предоставления имущества, которое является частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если его общая площадь составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество.

Вместе с тем, Челябинское УФАС России полагает, что площадь переданных ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» нежилых помещений ООО Компании «Вездеход» превышает десять процентов площади соответствующих зданий.

Так, допустимая площадь при передаче бани, расположенной по адресу: г. Миасс, пос. Тургояк, ул. Туристов, д. 69 и составляет 1,09 кв. м; здания бани кордона «Солнечный», расположенного по адресу: г. Миасс, пос. Тургояк составляет 1,47 кв. м.

Принимая во внимание, что передаваемая площадь нежилых помещений в размере 10,9 кв. м и 14,7 кв. м не превышает 20 кв. м, но превышает 10% площади соответствующих зданий, закрепленных на праве оперативного управления за ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз», при заключении договоров аренды от 15.12.2020 №

04-01,

№ 04-02 требовалось обязательное проведение торгов.

Доказательств и материалов, подтверждающих, что ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» принимались меры по проведению торгов на предоставление имущества, не предоставлено.

Напротив, ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» в материалы настоящего дела представлены письменные пояснения, согласно которым учреждением не проводились торги на право временного владения и пользования указанным имуществом, поскольку ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» при передаче имущества в аренду ООО Компании «Вездеход» исходило из того, что помещения не превышают 20 кв. м.

Нормативное закрепление процедуры торгов обеспечивает соблюдение принципа единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Торги являются наиболее конкурентным способом заключения договора, поскольку осуществляются путем широкого оповещения желающих принять в них участие, и направлены на создание как можно большего числа потенциальных участников доступа к праву на заключение договора аренды имущества.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 29.11.2011 № 8799/11 по делу № А66-7056/2010, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, 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.

Так, ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» представлены заявления следующих хозяйствующих субъектов о предоставлении во владение и пользование бани, расположенной по адресу: г. Миасс, пос. Тургояк, ул. Туристов, д. 69 и бани кордона «Солнечный», расположенного по адресу: г. Миасс, пос. Тургояк:

- ООО Компания «Вездеход» (вх. № 667 от 10.11.2020);

- ООО «Проект» (вх. № 888 от 16.11.2020);

- ИП <...> (исх. от 19.11.2020);

- ООО «Недра» (вх. № 735 от 07.12.2020).

Таким образом, хозяйствующие субъекты, осуществляющие предпринимательскую деятельность в различных сферах, были лишены права доступа к рассматриваемому имуществу на конкурентной основе.

Доступ к такому ресурсу в результате рассматриваемых действий ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» предоставлен исключительно ООО Компании «Вездеход» с нарушением требований действующего законодательства.

Таким образом, в действиях ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» по заключению договоров аренды от 15.12.2020 № 04-01, № 04-02, содержатся признаки нарушения части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В материалы настоящего дела ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» представлены документы, подтверждающие расторжение договоров аренды от 15.12.2021 № 04-01, 04-02 и возврат имущества арендодателю.

Так, соглашением от 01.07.2021 сторонами - ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» и ООО Компания «Вездеход» пришли к выводу о необходимости расторжения договора аренды от 15.12.2020 № 04-01, а также к обязательству возврата обществом имущества до 01.08.2021. Указанное соглашение о расторжении договора аренды от 15.12.2021 № 04-01 зарегистрировано в установленном законом порядке 14.07.2021.

Актом приема-передачи недвижимого имущества от 01.07.2021 имущество, являющееся предметом договора аренды от 15.12.2021 № 04-01: нежилое помещение в здании бани кордона «Солнечный», кадастровый номер 74:34:0000000:731, общей площадью 14,7 кв. м возвращено ООО Компанией «Вездеход» ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз».

Соглашением от 01.07.2021 стороны: ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» и ООО Компания «Вездеход» пришли к выводу о необходимости расторжения договора аренды от 15.12.2020 № 04-02, а также к обязательству возврата обществом имущества до 01.08.2021. Указанное соглашение о расторжении договора аренды от 15.12.2021 № 04-02 зарегистрировано в установленном законом порядке 13.07.2021.

Актом приема-передачи недвижимого имущества от 01.07.2021 имущество, являющееся предметом договора аренды от 15.12.2021 № 04-02: нежилое помещение - здание бани, расположенной по адресу: г. Миасс, п. Тургояк, ул. Туристов, д. 69, кадастровый номер 74:34:0310009:344 возвращено ООО Компанией «Вездеход» ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз».

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 15.12.2020 по 01.07.2021, то есть с даты заключения договоров аренды № 04-01, 04-02 до даты возврата имущества арендодателю по актам приема-передачи.

Предмет договоров, заключенных в отношении имущества: временное владение и пользование нежилыми помещениями, расположенными в г. Миасс, п. Тургояк, ул. Туристов, д. 69 и в здании бани кордона «Солнечный», г. Миасс, п. Тургояк, в

коммерческих целях.

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 № 074/01/17.1-1963/2021 от 21.09.2021 (исх. № 12090/21 от 21.09.2021), в связи с чем 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 № 074/01/17.1-1963/2021 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 № 074/01/17.1-1963/2021 от 20.09.2021, не поступило.

Таким образом, действия ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз» по заключению 15.12.2020 договоров аренды имущества № 04-01, 04-02 с ООО «Компания «Вездеход» без проведения торгов являются нарушением части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Поскольку, актом приема-передачи недвижимого имущества от 01.07.2021 имущество, являющееся предметом договора аренды от 15.12.2021 № 04-02: нежилое помещение - здание бани, расположенной по адресу: г. Миасс, п. Тургояк, ул. Туристов, д. 69, кадастровый номер 74:34:0310009:344 возвращено ООО Компанией «Вездеход» ЧОБУ «Чебаркульский лесхоз», у Комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции действия Челябинского областного бюджетного учреждения «Чебаркульский лесхоз» по заключению 15.12.2020 договоров аренды имущества № 04-01, 04-02 с ООО «Компания «Вездеход» без проведения торгов.

2. Предписание, предусмотренное частью 3 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Челябинскому областному бюджетному учреждению «Чебаркульский лесхоз» 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 и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания, в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа в течение месяца со дня их вынесения.