

РЕШЕНИЕ

«30» октября 2012 г.

г. Кемерово

Резолютивная часть решения объявлена 24.10.2012 г.

Решение в полном объеме изготовлено «30» октября 2012 г.

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

Председатель Комиссии:

Стельмах С.В. – заместитель
руководителя;
Полякова Ю.А. заместитель
начальника - отдела контроля
органов власти, судебной и правовой
работы;

Члены Комиссии:

Саврасов М.Г. – главный специалист –
эксперт отдела контроля органов
власти, судебной и правовой
работы;
Юканкин Д.С. – ведущий специалист –
эксперт отдела контроля органов
власти, судебной и правовой работы.

При участии:

представителя ответчика:

- <...> – представителя Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт».

заинтересованного лица:

- ИП <...>

рассмотрев дело № 63/А-17.1-2012, возбужденное по признакам нарушения Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт» (<...>) части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

На основании поручения прокуратуры Кемеровской области о проведении проверок в Федеральных государственных бюджетных образовательных учреждениях высшего профессионального образования на предмет соблюдения требований Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Кемеровским УФАС России была проведена соответствующая проверка.

По результатам проведенной Управлением Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области проверки приказом от 17.05.2012 г. № 127 по признакам нарушения Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт» части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившимся в:

а) заключении 28.07.2008 г. с индивидуальным предпринимателем <...> договора № 4-07-об/08 аренды недвижимого имущества, без проведения торгов.

б) заключении 25.12.2010 г. с индивидуальным предпринимателем <...> дополнительного соглашения № 3 к договору аренды № 4-07-об/08 от 28.07.2008 г. недвижимого имущества, без проведения торгов было возбуждено дело № 63/А-17.1-2012 г., создана Комиссия по рассмотрению дела № 63/А-17.1-2012 г. о нарушении антимонопольного законодательства.

Определением от 18.05.2012 г. дело № 63/А-17.1-2012 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 02.07.2012 г. на 14 часов 00 минут, в качестве заинтересованного лица к участию в рассмотрении дела № 63/А-17.1-2012 о нарушении антимонопольного законодательства привлечен индивидуальный предприниматель <...>.

На заседании комиссии, состоявшемся 02.07.2012 г., представитель ФГБОУ ВПО «Кемеровский ГСХИ» не признала факт нарушения части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», пояснила, что на основании Распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Кемеровской области от 01.04.2008 г. № 9-2\133 «О проведении торгов на право заключения договоров аренды» ФГБОУ ВПО «Кемеровский ГСХИ» был проведен аукцион на право заключения договора аренды объекта недвижимости, находящегося в федеральной собственности, расположенного по адресу: г. Кемерово, Бульвар Строителей, 50, 143, общей площадью 16,4 кв.м. Победителем данного аукциона признан ИП <...>.

Кроме того, представитель ФГБОУ ВПО «Кемеровский ГСХИ» пояснила, что дополнительное соглашение № 3 от 25.12.2010 г. к договору аренды недвижимого имущества № 3-07-об/08 от 28.07.2008 г. было заключено с ИП <...> без проведения торгов на основании части 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

02.07.2011 г. комиссией Кемеровского УФАС России, учитывая, что для полного и всестороннего рассмотрения дела № 63/А-17.1-2012 необходимо получение дополнительных доказательств, рассмотрение дела № 63/А-17.1-2012 о нарушении антимонопольного законодательства было отложено.

Определением от 02.07.2012 г. дело № 63/А-17.-2012 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 24.08.2012 г. на 11 часов 00 минут.

Письмами от 22.08.2012 г. № 11/7610, № 11/7611, Кемеровское УФАС довело до сведения Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт», индивидуального предпринимателя <...> информацию о том, что рассмотрение дела № 63/А-17.1-2012 о нарушении антимонопольного законодательства состоится 10.09.2012 г. в 14 ч. 00 м.

В назначенное в письмах от 22.08.2012 г. время представители Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт», извещенные надлежащим образом, (уведомление о вручении от 27.08.2012 г.), не явились.

Сведениями о надлежащем уведомлении заинтересованного лица – индивидуального предпринимателя <...> о месте, дате и времени рассмотрения дела № 63/А-17.1-2012 о нарушении антимонопольного законодательства Кемеровское УФАС России на момент рассмотрения дела не располагает.

Определением от 10.09.2012 г. дело № 63/А-17.1-2012 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 24.10.2012 г. на 10 часов 00 минут.

24.10.2012 г. представитель ФГБОУ ВПО «Кемеровский ГСХИ» на рассмотрении дела № 63/А-17.1-2012 о нарушении антимонопольного законодательства по существу дополнительных пояснений не давала, подтвердила доводы, озвученные 02.07.2012 г.

Присутствовавший 24.10.2012 г. на заседании комиссии ИП <...> поддержал доводы представителя ФГБОУ ВПО «Кемеровский ГСХИ».

Изучив материалы дела № 63/А-17.1-2012 о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

01.04.2008 г. распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению Федеральным имуществом № 9-2/133 «О проведении торгов на право заключения договоров аренды» принято решение о проведении торгов на право заключения договоров аренды нежилых помещений зданий, закрепленных на праве оперативного управления за ФГОУ ВПО «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт», в том числе, расположенного по адресу: г. Кемерово, Бульвар Строителей, 50, 143, общей площадью 16,4 кв.м.

Пунктом 7 данного распоряжения организатором торгов определен ФГОУ ВПО

«Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт».

28.05.2008 г. в периодическом печатном издании газете «Кузбасс» было опубликовано информационное сообщение о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, расположенных в г. Кемерово, в форме открытого аукциона.

27.06.2008 г. в ФГОУ ВПО «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт» для участия в торгах на право заключения договора аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Кемерово, Бульвар Строителей, 50, 143, общей площадью 16,4 кв.м. поступили заявки от ИП <...>, ИП <...>.

30.06.2008 г. на основании протокола № 2 аукциона на право заключения договоров аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, в том числе, расположенного по адресу: г. Кемерово, Бульвар Строителей, 50, 143, общей площадью 16,4 кв.м. ИП <...> признан победителем данного аукциона.

28.07.2008 г. в соответствии с распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Кемеровской области от 01.04.2008 г. № 9-2/133 и протоколом о результатах торгов от 30.06.2008 № 2, между Федеральным государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт» и индивидуальным предпринимателем <...> был заключен договор аренды недвижимого имущества № 4-07-об/08, согласно которому индивидуальному предпринимателю <...> предоставлен во временное пользование – объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Кемерово, Б-р. Строителей, 50, 143 общей площадью 16,4 кв.м., для розничной торговли (продажа продовольственных и канцелярских товаров, за исключением табака, табачных изделий, спирта, алкогольных продуктов и других товаров, запрещенных Законами РФ к продаже в образовательных учреждениях).

Согласно пункту 5.1 данного договора срок его действия был установлен сторонами с 28.07.2008 г. до 31.12.2008 г.

25.12.2010 г. между ФГОУ ВПО «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт» и ИП <...> было заключено дополнительное соглашение № 3 к договору от 28.07.2008 г. № 4-07-об/08 аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Кемерово, Б-р. Строителей, 50, 143.

Указанным выше дополнительным соглашением установлено, что срок действия договора № 4-07-об/08 от 28.07.2008 г. продлен до 24.12.2011 г.

Торги на право заключения дополнительного соглашения № 3 от 25.12.2010г. к договору от 28.07.2008 г. № 4-07-об/08 аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Кемерово, Б-р. Строителей, 50, 143, ФГОУ ВПО «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт» не проводились.

Доказательств соблюдения требований действующего законодательства, в частности проведения торгов, ФГОУ ВПО «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт» не представлено.

22.12.2011 г. ФГБОУ ВПО «Кемеровский ГСХИ» в адрес ИП <...> было направлено письмо, информирующее о том, что действие договора аренды недвижимого имущества № 4-07-об/08 от 28.07.2008 г. заканчивается 28.12.2011 г.

В соответствии с п. 2.2.12 договора аренды № 4-07-об/08 от 28.07.2008 арендатор обязуется в течение 3-х дней, после прекращения договора аренды освободить объект и передать его арендодателю, путем подписания акта приема-передачи.

Также указанным выше письмом ФГБОУ ВПО «Кемеровский ГСХИ» довело до сведения ИП <...> информацию о том, что в случае неисполнения указанного требования ФГБОУ ВПО «Кемеровский ГСХИ» будет вынуждено истребовать объект в судебном порядке. Кроме того в силу ст. 622 ГК РФ ИП <...> обязан оплачивать за фактическое пользование помещениями и за эксплуатационные услуги до момента передачи этих помещений или до заключения договора аренды по результатам торгов.

По истечении срока действия указанного дополнительного соглашения № 3 от 25.12.2010 г. к договору аренды недвижимого имущества № 4-07-об/08, от 28.07.2008 г. переданное в аренду недвижимое имущество не было истребовано ФГБОУ ВПО «Кемеровский ГСХИ» у индивидуального предпринимателя <...>, недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Кемерово, Б-р. Строителей, 50, 143 общей площадью 16,4 кв.м., не было возвращено индивидуальным предпринимателем <...> ФГБОУ ВПО «Кемеровский ГСХИ» по акту приема-передачи.

Факт пользования в 2012 г. ИП <...> недвижимым имуществом, расположенным по адресу: г. Кемерово, Б-р. Строителей, 50, 143, подтверждается платежными поручениями за фактическое пользование указанным выше недвижимым имуществом.

Таким образом, на момент рассмотрения дела № 63/А-17.1-2012 о нарушении антимонопольного законодательства указанное государственное недвижимое имущество, переданное в аренду без проведения торгов, находится во владении и пользовании у ИП <...>.

В соответствии со статьей 422 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения; если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Абзацем 2 части 3 статьи 425 ГК РФ установлено, что договор признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательств.

Договор аренды заключается на срок, определенный договором; если срок аренды в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок (части 1, 2 статьи 610 ГК РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 621 ГК РФ 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.

Частью 1 статьи 621 ГК РФ установлено, что 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, если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

При этом положения статьи 621 ГК РФ не регулируют порядок предоставления прав на государственное или муниципальное имущество и не являются основанием для безусловного возобновления договора аренды на неопределенный срок. Преимущественное право арендатора может быть реализовано при проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в ред. ФЗ № 40-ФЗ от 05.04.2010) 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.

[Частью 3 статьи 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что в порядке, предусмотренном [частью 1](#) настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

- 1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;
- 2) государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;
- 3) государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным учреждениям.

Пунктами 1 и 3 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей; к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419).

Договор аренды является соглашением сторон об установлении прав арендатора

в отношении имущества арендодателя, определенного договором аренды, которое арендодатель обязан передать арендатору и которым арендатор вправе владеть и пользоваться. На имущество, соглашение о передаче которого арендатору во владение и пользование не содержится в договоре аренды, права у арендатора не возникают.

В соответствии с пунктом 1 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

Таким образом, дополнительное соглашение № 3 от 25.12.2010 г. к договору аренды недвижимого имущества № 4-07-об/08, от 28.07.2008 г., содержащее положения об изменении срока действия договора аренды, является соглашением арендатора и арендодателя об изменении обязательств сторон, а именно об увеличении срока владения и пользования федеральным имуществом, и следовательно, является договором аренды, предусматривающим переход прав владения и пользования в отношении федерального имущества, и в соответствии с частью 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не может быть заключено иначе как по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения такого договора.

Действия ФГБОУ ВПО «Кемеровский ГСХИ» по заключению 25.12.2010 г. дополнительного соглашения № 3 к договору аренды недвижимого имущества № 4-07-об/08, от 28.07.2008 г. без проведения торгов вступают в противоречие с требованиями части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Доводы представителя ФГБОУ ВПО «Кемеровский ГСХИ» о том, что дополнительное соглашение № 3 от 25.12.2010 г. к договору аренды недвижимого имущества № 4-07-об/08 от 28.07.2008 г. было заключено с ИП <...> на основании части 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с чем проведение торгов при заключении спорного дополнительного соглашения не требовалось, не могут быть приняты Комиссией Кемеровского УФАС России во внимание в силу следующего:

В соответствии с частью 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в ред. ФЗ № 40-ФЗ от 05.04.2010) 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 № 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 содержания указанных выше норм права следует вывод о том, что по общему

правилу заключение договоров аренды в отношении федерального имущества возможно только по результатам проведения торгов, а положения [части 4 статьи 53](#) Закона о конкуренции могут быть применены к правоотношениям, возникшим из договоров, заключенных до 01.07.2008, в то время как в рассматриваемом случае договор аренды недвижимого имущества № 4-07-об/08 был заключен 28.07.2008.

Следовательно, довод представителя ФГБОУ ВПО «Кемеровский ГСХИ» о том, что дополнительное соглашение № 3 от 25.12.2010 г. к договору аренды недвижимого имущества № 4-07-об/08 от 28.07.2008 г. было заключено с ИП <...> без проведения торгов на основании части 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», подлежит отклонению, как не основанный на нормах действующего законодательства.

Вместе с тем, учитывая, что в ходе заседания Комиссии было установлено, что ФГОУ ВПО «Кемеровский ГСХИ» был проведен аукцион на право заключения договоров аренды объекта недвижимости, находящегося в федеральной собственности, расположенного, в том числе, по адресу: г. Кемерово, Б-р. Строителей, 50, 143, комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу о наличии оснований для прекращения рассмотрения дела № 63/А-17.1-2012 о нарушении антимонопольного законодательства в данной части.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Прекратить производство по делу № 63/А-17.1-2012, возбужденному в отношении Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт», в части заключения 28.07.2008г. договора аренды недвижимого имущества № 4-07-об/08 без проведения торгов в связи с отсутствием в действиях Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт» нарушения антимонопольного законодательства.

2. Признать Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт» нарушившим часть 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения 25.12.2010 г. дополнительного соглашения № 3 к договору аренды недвижимого имущества № 4-07-об/08 от 28.07.2008 г. без проведения торгов.

3. Выдать Федеральному государственному бюджетному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт» предписание о прекращении

нарушения антимонопольного законодательства, а именно: о совершении действий, направленных на возврат недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Кемерово, Б-р. Строителей, 50, 143, общей площадью 16,4 кв.м.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Кемеровской области в течение трех месяцев с момента вынесения решения.

Председатель Комиссии:

С.В. Стельмах

Члены Комиссии:

Ю.А. Полякова

Саврасов

М.Г.

Д.С. Юканкин