

ООО «Многопрофильное
ремонтно-реставрационное
управление № 3»
1-й Спасоналивковский пер., д. 8,
стр. 1, г. Москва, 119049
ФГУК «Агентство по управлению
и использованию памятников
истории и культуры»
Дегтярный переулок, д. 8, стр. 3,
г. Москва, 125009

РЕШЕНИЕ

по делу №1-17.1-1399/77-17 о нарушении антимонопольного
законодательства

Резолютивная часть решения оглашена «07» июля 2017 года.

В полном объеме решение изготовлено «10» июля 2017 года.

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела о
нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя

комиссии:

_____ - заместителя руководителя;

Членов комиссии: _____ - заместителя начальника
отдела контроля органов власти;

_____ - начальника правового отдела;

_____ - ведущего специалиста-эксперта
отдела контроля органов власти,

(далее - Комиссия), рассмотрев дело № 1-17.1-1399/77-17 по признакам
нарушения Федеральным государственным бюджетным учреждением
культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и
культуры» (далее - Агентство) частей 9 и 10 статьи 17.1 Федерального
закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о
защите конкуренции) в присутствии на заседании законного представителя
Пр-34867(1)

2

заявителя ООО «Многопрофильное ремонтно-реставрационное управление
№ 3» (1-й Спасоналивковский пер., д. 8, стр. 1, г. Москва, 119049)

(далее - ООО «МРРУ № 3») _____; представителей Агентства: _____,

надлежащим образом извещенных о месте и времени рассмотрения
настоящего дела (определение о назначении дела № 1-17.1-1399/77-17 о
нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению
от 20.06.2017 (исх. № ИГ/29915/17 от 20.06.2017),

УСТАНОВИЛА:

Московским УФАС России (далее - Управление) по результатам
рассмотрения заявления ООО «Многопрофильное ремонтно-
реставрационное управление № 3» (1-й Спасоналивковский пер., д. 8, стр. 1,
г. Москва, 119049) (далее - ООО «МРРУ № 3», Заявитель) от 28.12.2016
№ 79пр, перенаправленного письмом ФАС России от 30.01.2017
№ РП/4990/17 (вх. № 4857 от 02.02.2017, далее - Заявление), о нарушении
Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры
«Агентство по управлению и использованию памятников истории и
культуры» (далее - Агентство, Ответчик) антимонопольного
законодательства, выразившегося в отказе в продлении срока действия

договора аренды объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом, 1-я половина XVIII-XIX вв.», расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Спасоналивковский пер., д. 8, стр.1 (далее - Объект), установлено следующее.

Согласно представленной Агентством в Управление информации (исх. № 953/15 от 16.03.2017, вх. № 11920 от 17.03.2017) Главным Управлением охраны памятников г. Москвы Объект был передан в аренду ООО «МРРУ № 3» на основании охранно-арендного договора от 01.03.2001 № 569 (далее - Договор), прошедшего государственную регистрацию, на срок до 01.04.2006. В соответствии с дополнительным соглашением от 06.02.2006 к Договору срок аренды был установлен до 01.03.2011. На Пр-34867(1)

3

основании дополнительного соглашения к Договору от 12.07.2010 арендодателем по Договору стал Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент), а Договору был присвоен другой номер (№ 00-00483/01 от 13.07.2001). При этом между Департаментом и ООО «МРРУ № 3» 27.02.2012 было заключено дополнительное соглашение к Договору, согласно которому срок действия Договора был продлен до 30.06.2015.

В соответствии с материалами Заявления ООО «МРРУ № 3» письмом от 03.03.2015 № 14пр направило в адрес Агентства уведомление о намерении продлить срок действия Договора. Согласно представленной в Управление ООО «МРРУ № 3» информации ответ на указанное обращение от Агентства не поступил.

При этом Агентство письмом от 21.05.2015 № 1071/12 направило уведомление о прекращении с 01.07.2015 обязательств по Договору, об отказе от его перезаключения и о необходимости произвести прием-передачу Объекта до 01.07.2015.

Согласно материалам Заявления у ООО «МРРУ № 3» по состоянию на момент истечения срока действия Договора (30.06.2015) отсутствовала задолженность по арендной плате за Объект, начисленные неустойки (штрафы, пени) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды, а также иные нарушения обязательств по Договору не имелись.

Таким образом, ООО «МРРУ № 3» является арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности по Договору.

При этом Агентством не было принято решения, предусматривающего иной порядок распоряжения арендованным ООО «МРРУ № 3» имуществом по Договору.

С учетом изложенного в соответствии с частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции Агентство не вправе было отказать ООО «МРРУ № 3», надлежащим образом исполнившим свои обязанности по Договору, в продлении срока действия Договора в порядке и на условиях, предусмотренных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Агентство письмом от 09.09.2015 № 1925/12 повторно уведомило ООО «МРРУ № 3» об отказе от Договора со ссылкой на письмо от 21.05.2015 № 1071/12, после чего направило ООО «МРРУ № 3» претензию от 27.10.2015 Пр-34867(1)

4

№ 2314/12, в которой просило в месячный срок освободить помещения

Объекта.

ООО «МРРУ № 3» было подано заявление в Арбитражный суд города Москвы о понуждении заключить договор аренды на новый срок (дело № А40-210778/15-61-1737).

Решением по делу номер А40-210778/15 от 25.04.2016 Арбитражный суд города Москвы исковые требования ООО «МРРУ № 3» о понуждении заключить договор аренды оставил без рассмотрения в связи с несоблюдением досудебного порядка урегулирования спора, предусмотренного статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), пунктом 8 части 2 статьи 125, пунктом 8 статьи 126 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (ООО «МРРУ № 3» не направлялся Агентству проект договора аренда). Вместе с тем суд в данном решении указал на правомерность применения к рассматриваемым отношениям положений частей 9-10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. С учетом изложенного, принимая во внимание, что Судом не установлено отсутствие нарушения антимонопольного законодательства в действиях Агентства, Управлением сделан вывод о наличии в действиях Агентства признаков нарушения частей 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившихся в отказе в продлении срока действия Договора. На основании изложенного издан приказ Московского УФАС России от 06.06.2017 года № 181 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» (Дегтярный переулок, д. 8, стр. 3, г. Москва, 125009) частей 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившегося в отказе в продлении срока действия договора аренды Объекта.

Однако, после возбуждения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства Верховный суд Российской Федерации выразил позицию в отношении применения указанных статей Закона о защите конкуренции (определение от 30.06.2017 № 305-КГ17-2739 по делу № А40-771121/2016), которая имеет значение для рассмотрения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Согласно пункту 1 статьи 621 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим

Пр-34867(1)
5

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.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, которая введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии со статьей 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 предоставления указанных прав на такое имущество в силу закона. Таким образом, с момента вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды на новый срок без проведения торгов, в том числе заключение дополнительных соглашений, увеличивающих срок действия данных договоров, является нарушением требований, предусмотренных названной нормой Закона о защите конкуренции.

Частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 указанной статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий: размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную Пр-34867(1)

6

деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации; минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением следующих случаев: принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом; наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды (часть 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Из приведенных положений следует, что части 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предоставляют преимущество арендатору на заключение договора аренды государственного и муниципального имущества на новый срок перед другими лицами (наряду с иными, указанными в ней условиями) только в том случае, если предшествующий договор аренды был заключен в порядке, предусмотренном частями 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, то есть по результатам конкурса или аукциона.

При заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора путем подписания дополнительного соглашения, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их

возникновения.

Таковыми правилами, наряду со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, являлись положения части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции (в редакции до 01.07.2013), в соответствии с которыми до 01.07.2015 разрешалось заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого или среднего предпринимательства при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок

Пр-34867(1)
7

оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных данной нормой договоров аренды возможно на срок не более чем до 01.07.2015.

Таким образом, исходя из позиции Верховного Суда Российской Федерации, на всех остальных арендаторов данная преференция не распространялась и заключение на новый срок договоров аренды, ранее заключенных до 01.07.2008 вне процедуры торгов, было возможно только по правилам частей 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с Федеральным законом от 02.07.2013 № 144-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции утратила силу с 01.07.2013. В настоящий момент заключение договоров на новый срок (которые были заключены до 01.07.2015), предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества по правилам, предусмотренным частями 9 - 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, допускается только в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства, расположенных на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя (часть 4.1 статьи 53 Закона о защите конкуренции). Таким образом, законодатель установил условия перезаключения на новый срок договоров аренды государственного и муниципального имущества, ограничив возможность заключения названных договоров без проведения публичных процедур, только для определенной категории субъектов предпринимательской деятельности.

Указанная позиция основана в том числе на постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», согласно пункту 1 которого в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции», статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 74 Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального

Пр-34867(1)
8

имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на

новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 Гражданского кодекса), равно как и соглашение о продлении такого договора. Комиссией установлено и подтверждается материалами дела, что Договор был заключен обществом без соблюдения публичных процедур до вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

ООО «МРРУ № 3» реализовало свое право на перезаключение договора аренды помещения на новый срок до 30.06.2015 без торгов, тем самым реализовав преимущества, установленные статьей 53 Закона о защите конкуренции. При этом оснований для неоднократного перезаключения арендаторами договоров аренды государственного и муниципального имущества, в обход конкурентных процедур, предусмотренных частью 1 статьи 17.1 Закона о конкуренции, действующим законодательством не предусмотрено.

На основании вышеизложенного, действия Агентства по отказу в реализации права ООО «МРРУ № 3» на заключение договора аренды помещения на новый срок являются законными и обоснованными. Комиссия приходит к выводу о несостоятельности ссылки Заявителя на положения частей 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, позволяющие, по мнению Заявителя, преодолеть публичные процедуры торгов, а следовательно об отсутствии оснований для квалификации действий Агентства на основании частей 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

При этом доводы Заявителя о допущенном Агентством злоупотреблении правом в части выбора способа распоряжения Объектом Комиссией Управления отклоняются, поскольку разрешение вопроса о защите либо об отказе в защите принадлежащего ему права в связи с допущенным им злоупотреблением этим правом находится исключительно в компетенции суда и не свидетельствуют о допущенном Агентством нарушении Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушения частей 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в действиях Агентства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Пр-34867(1)

9

РЕШИЛА:

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции прекратить рассмотрение дела о нарушении Агентства антимонопольного законодательства в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых действиях ответчика.

Председатель комиссии:

Члены комиссии:

В соответствии со статьей 52 Закона о защите конкуренции решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.