

Резолютивная часть решения оглашена «**10**» июня 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «**18**» июня 2014 г.

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

Председателя комиссии:

<...>

Членов комиссии:

<...>

<...>

рассмотрев дело № А-17/12 2014 по признакам нарушения Территориальным управлением Росимущества в Амурской области (далее – ТУ Росимущества) частей 9, 10 статьи 17.1 Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), выразившегося в необоснованном отказе от заключения с ЗАО «Торговый порт Благовещенск» договоров аренды от 29.08.2007 г. № 46/7, от 01.01.2009 г. № 3/9 на новый срок без проведения торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Амурское УФАС России поступило заявление ЗАО «Торговый порт Благовещенск» (далее – ЗАО «ТПБ») на действия ТУ Росимущества, выразившиеся, по мнению заявителя, в необоснованном отказе от заключения на новый срок договоров аренды федерального имущества, относящегося к инфраструктуре речных портов.

По результатам рассмотрения указанного заявления приказом Амурского УФАС России от 11.03.2014 г. № 89 в соответствии с частью 4 статьи 44 Закона «О защите конкуренции» возбуждено дело № А-17/12 2014 и создана Комиссия для рассмотрения дела по признакам нарушения части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции». Определением от 11.03.2014 г. рассмотрение дела назначено на 01.04.2014 г. в 10 часов 00 минут.

Определением от 01.04.2014 г. рассмотрение дела отложено на 30.04.2014 г. в 10 часов 00 минут.

Определением от 30.04.2014 г. рассмотрение дела отложено на 03.06.2014 г. в 10-00 часов.

03.06.2014 г. в заседании Комиссии объявлен перерыв до 11-00 часов 10.06.2014 г.

В заседаниях Комиссии принимали участие:

- <...> – представитель заявителя на основании доверенности от 27.09.2013 г., представитель заинтересованного лица на основании доверенности от 03.02.2012 г.;

- <...> – представитель заявителя на основании доверенности от 14.11.2013 г.;

- <...> – представитель ТУ Росимущества на основании доверенности от 01.04.2014 г., приказа Росимущества от 29.04.2014 г. № 505л, приказа Минэкономразвития России от 27.05.2014 г. № 1390-л.

В ходе заседания комиссии заявитель поддержал письменную позицию по делу, пояснил следующее.

ЗАО «ТПБ» является речным портом и входит в состав компаний «Амурское пароходство». Между ТУ Росимущества и ЗАО «ТПБ» были заключены договоры аренды федерального имущества от 01.01.2009 г. № 3/9 и от 29.08.2007 г. № 46/7, согласно которым во владение (пользование) ЗАО «ТПБ» была передана инфраструктура речных портов в г. Благовещенске и в г. Свободном. В целях продления указанных договоров ЗАО «ТПБ» неоднократно обращалось в ТУ Росимущества, однако всякий раз получало отказ в заключении договоров на новый срок без проведения торгов. Арендуемые по вышеуказанным договорам объекты при приватизации федерального имущества речных портов не вошли в состав приватизируемого имущества, однако указанные объекты в совокупности с объектами, принадлежащими ЗАО «ТПБ», используются как единых технологический комплекс. ЗАО «ТПБ» является единственной организацией на территории области, осуществляющей деятельность речного порта. На момент обращения в ТУ Росимущества о заключении договоров аренды на новый срок, а также на дату окончания срока действия указанных договоров у ЗАО «ТПБ» отсутствовала задолженность по арендной плате. Решениями Арбитражного суда Амурской области по делам А04-7176/2012, А04-7177/2012, А04-7182/2012, А04-7175/2012 на ТУ Росимущества возложена обязанность по отчуждению в собственность ОАО «Амурское пароходство» части объектов, являющихся предметом договора аренды от 29.07.2007 г. № 46/7: ж/д путь, бетонированная площадка, подкрановый путь, пожарная установка. ЗАО «ТПБ» имеет право на заключение договора аренды от 29.08.2007 г. № 46/7 на новый срок без проведения торгов на основании ч. 9 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции», а также на заключение на новый срок без проведения торгов договора аренды от 01.01.2009 г. № 3/9 на основании ч. 9 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции», ст. 53 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ. Отказ ТУ Росимущества от заключения таких договоров является незаконным, нарушающим антимонопольное законодательство.

Представитель ответчика факт нарушения антимонопольного законодательства не признал по основаниям, изложенным в письменной позиции по делу, пояснил следующее.

Не проведение конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на состояние конкуренции, поэтому заключение

федеральным органом власти договоров аренды без проведения торгов явилось бы нарушением ст. 15, 17.1 Закона «О защите конкуренции». Предметом договора аренды от 29.07.2007 г. № 46/7 является единый комплекс объектов недвижимости. На обращение ЗАО «ТПБ» ТУ Росимущества письмом от 29.08.2012 г. сообщило об отказе в заключении договора на новый срок в связи с частичным разрушением одного из объектов – причальной стенки. Указанное обстоятельство ведет к изменению предмета договора аренды, являющегося существенным условием договора. Кроме того, решениями Арбитражного суда Амурской области на ТУ Росимущества возложена обязанность по заключению с ОАО «Амурское пароходство» договоров купли-продажи в отношении части объектов, являющихся предметом договора от 29.07.2007 г. № 46/7, что также исключает иное распоряжение данными объектами. Каких-либо документов, выданных уполномоченным органом и подтверждающим наличие неразрывной связи между арендуемыми объектами и объектами, принадлежащими ЗАО «ТПБ» на праве собственности, не представлено. В период действия договоров аренды ЗАО «ТПБ» ненадлежащим образом исполнялись обязательства по внесению арендной платы, арендодателем неоднократно направлялись арендатору претензии об оплате, на дату обращения ЗАО «ТПБ» о заключении договоров аренды на новый срок, а также на дату окончания сроков действия договоров аренды, у арендатора имелась задолженность по начисленным неустойкам в размере, превышающем размер арендной платы. Таким образом, у ТУ Росимущества отсутствовали основания для заключения с ЗАО «ТПБ» договоров аренды от 29.07.2007 г. № 46/7, от 01.01.2009 г. № 3/9 на новый срок без проведения торгов.

Представитель заинтересованного лица пояснил следующее.

Торговый порт Благовещенск является одним из самых крупных речных портов Дальнего Востока, объединяет в себе 4 речных порта (Благовещенск, Полярково, Свободный и Зeya) и входит в состав портовой группы ОАО «Амурское пароходство». Все объекты недвижимого имущества, расположенные на территории порта, входят в единый имущественный комплекс предприятия, обеспечивают единый технологический процесс, неразрывно связаны с объектами порта и используются группой компаний «Амурское пароходство» в лице дочернего общества ЗАО «ТПБ» по назначению. В настоящее время решения Арбитражного суда Амурской области по делам А04-7176/2012, А04-7177/2012, А04-7182/2012, А04-7175/2012 в добровольном порядке ТУ Росимущества не исполнены, в связи с чем ОАО «Амурское пароходство» направило исполнительные листы в управление федеральной службы судебных приставов по г. Москве для возбуждения исполнительного производства.

При рассмотрении поступивших материалов, документов и сведений, представленных в дело, Комиссией Амурского УФАС России установлено следующее.

01.01.2009 г. между ТУ Росимущества и ЗАО «ТПБ» заключен договор аренды № 3/9 недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью. В соответствии с указанным договором во временное владение и пользование ЗАО «ТПБ» передано недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Благовещенск, ул. Лазo, 1: причал № 1 протяженностью 161,93 м., причал № 2 протяженностью 165,95 м., сроком с 01.01.2009 г. по 31.12.2013 г.

Вышеуказанный договор заключен без проведения конкурса, аукциона на

основании распоряжения ТУ Росимущества от 09.02.2009 г. № 71-р в соответствии с п. 3 Постановления Правительства РФ от 30.06.1998 г. № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества».

Письмом от 05.06.2013 г. ЗАО «ТПБ» обратилось в ТУ Росимущества в Амурской области с заявлением о заключении договора аренды от 01.01.2009 г. № 3/9 на новый срок без проведения торгов в связи с истечением 31.12.2013 г. срока договора аренды и на основании ст. 53 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации.

Письмом от 10.07.2013 г. ТУ Росимущества отказало ЗАО «ТПБ» в заключении на новый срок без проведения торгов договора аренды вышеуказанного федерального имущества в связи с не предоставлением арендатором заключения уполномоченного органа государственной власти о неразрывной связи арендуемых объектов с объектами порта, принадлежащими ЗАО «ТПБ» на праве собственности.

26.12.2013 г. ТУ Росимущества направило в адрес ЗАО «ТПБ» уведомление о возврате имущества в связи с окончанием срока договора аренды от 01.01.2009 г. № 3/9.

Как следует из имеющихся в Амурском УФАС России сведений, договор аренды от 01.01.2009 г. № 3/9 на новый срок сторонами не заключался.

Решением Арбитражного суда Амурской области от 19.05.2014 г. по делу А04-955/2014 на ЗАО «ТПБ» возложена обязанность по возврату федерального имущества, арендуемого по договору от 01.01.2009 г. № 3/9.

29.08.2007 г. между ТУ Росимущества и ЗАО «ТПБ» заключен договор аренды № 46/7 имущества, являющегося федеральной собственностью, согласно которому во временное владение и пользование ЗАО «ТПБ» на срок с 30.08.2007 г. по 29.08.2012 г. передано имущество, расположенное по адресу: г. Свободный, ул. Призейская ветка, 19: ж/д путь, подкрановый путь, бетонированная площадка, противопожарная установка, причальная стенка, дамба.

Указанный договор заключен по результатам проведенного конкурса (протокол заседания конкурсной комиссии от 23.08.2007 г. № 2).

Письмом от 19.07.2012 г. ЗАО «ТПБ» обратилось в ТУ Росимущества с заявлением о заключении на новый срок договора аренды от 29.08.2007 г. № 46/7.

Письмом от 29.08.2012 г. ТУ Росимущества отказано ЗАО «ТПБ» в заключении на новый срок договора аренды от 29.08.2007 г. № 46/7 в связи с частичной неисправностью причальной стенки, отсутствием возможности передать в пользование арендатора пригодное для эксплуатации имущество. Указанным письмом арендатору предложено заключить договор аренды ж/д пути, расположенного по адресу: г. Свободный, ул. Призейская ветка, 19, в порядке, предусмотренном п. 11 ч. 1 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Решениями Арбитражного суда Амурской области от 21.01.2013 г. по делу А04-7182/2012, от 24.01.2013 г. по делу А04-7177/2012, от 24.01.2013 г. по делу А04-7178/2012, от 17.12.2013 г. по делу А04-7175/2012 на ТУ Росимущества в Амурской

области возложена обязанность по отчуждению в пользу ОАО «Амурское пароходство» бетонированной площадки, подкранового пути, ж/д пути, противопожарной установки, являющихся предметом договора аренды от 29.08.2007 г. № 46/7.

Как следует из имеющихся в Амурском УФАС России сведений, договор аренды от 29.08.2007 г. № 46/7 на новый срок сторонами не заключался.

Согласно представленному ТУ Росимущества в материалы дела расчету: по состоянию на 31.12.2013 г. у ЗАО «ТПБ» имелась задолженность по начисленной пене по договору аренды от 01.01.2009 г. № 3/9 в размере 901 119,21 рублей; по состоянию на 29.08.2012 г. у ЗАО «ТПБ» имелась задолженность по начисленной пене по договору аренды от 29.08.2007 г. № 46/7 в размере 102 142,02 рублей.

Согласно актам сверки по арендной плате, составленным между ТУ Росимущества и ЗАО «ТПБ» в период действия вышеуказанных договоров, пояснениям представителя заявителя, арендатор не согласен с размером начисленной по договорам пени, собственный расчет в материалы дела ЗАО «ТПБ» не представлен.

Изучив имеющиеся в материалах дела документы и сведения, заслушав пояснения лиц, участвующих деле, Комиссия Амурского УФАС России приходит к следующим выводам.

Особенности передачи прав на государственное и муниципальное имущество определены статьей 17.1 Закона «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 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 случаев, предусмотренных указанной статьей.

Согласно части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» по истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1](#) и [3](#) настоящей 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:

- 1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;
- 2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Заключенные между ТУ Росимущества и ЗАО «ТПБ» договоры аренды от 01.01.2009 г. № 3/9, от 29.08.2007 г. № 46/7 не содержат условий, устанавливающих иные, по сравнению с частью 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», правила взаимодействия сторон.

Как усматривается из материалов дела, в период действия вышеуказанных договоров аренды ЗАО «ТПБ» ненадлежащим образом исполнялись обязательства по внесению арендной платы. ТУ Росимущества в адрес ЗАО «ТПБ» неоднократно направлялись претензии о необходимости оплаты задолженности по арендной плате и начисленным неустойкам, в частности письмами: от 26.06.2008 г., от 26.05.2009 г., от 20.10.2009 г., от 14.04.2010 г., от 08.08.2013 г.

ТУ Росимущества в материалы дела представлены расчеты задолженности ЗАО «ТПБ» по арендной плате, в соответствии с которыми задолженность арендатора по начисленным неустойкам на дату окончания срока действия договора аренды составляет:

- по договору аренды от 01.01.2009 г. № 3/9 - 901 119,21 рублей;
- по договору от 29.08.2007 г. № 46/7 - 102 142,02 рублей.

Собственный расчет задолженности по вышеуказанным договорам аренды ЗАО «ТПБ» в материалы дела не представлен.

По мнению Комиссии, указание заявителем на обязанность ТУ Росимущества заключить договор аренды от 01.01.2009 г. № 3/9 на новый срок без проведения торгов на основании статьи 53 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ, представляется необоснованной по следующим основаниям.

Согласно части 3 статьи 53 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации договор аренды находящегося в федеральной собственности и относящегося к недвижимому имуществу объекта порта заключается без проведения торгов с лицом, которому на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления принадлежит относящийся к недвижимому имуществу смежный объект инфраструктуры порта, если этот смежный объект по своим техническим характеристикам, месту нахождения, назначению неразрывно связан с указанным объектом порта и обеспечивает технологический процесс оказания услуг в порту.

Критерии неразрывной связи находящегося в государственной собственности и относящегося к недвижимому имуществу объекта порта со смежным объектом порта, относящимся к недвижимому имуществу и принадлежащим лицу на праве собственности, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти в области транспорта.

Как следует из материалов дела, ЗАО «ТПБ» при обращении в ТУ Росимущества о продлении договора аренды от 01.01.2009 г. № 3/9, не представил надлежащих документов, подтверждающих наличие неразрывной связи между объектами порта, находящимися в федеральной собственности и объектами порта, находящимися в собственности ЗАО «ТПБ».

В соответствии с частью 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок

договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в [части 9](#) настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

- 1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
- 2) 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.

Согласно представленным в материалы дела документам, 19.07.2012 года ЗАО «ТПБ» обратилось в ТУ Росимущества с заявлением о продлении на новый срок договора аренды от 29.08.2007 г. № 46/7 в связи с истечением срока его действия. Письмом от 29.08.2012 года ТУ Росимущества сообщило арендатору об отсутствии оснований для заключения на новый срок договора аренды от 29.08.2007 г. № 47/7 в рамках части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

В качестве основания отказа ТУ Росимущества указано на то, что часть секций причальной стенки, являющейся одним из объектов договора, находится в нерабочем состоянии, что не позволяет арендодателю предоставить арендатору имущество в надлежащем состоянии.

По мнению Комиссии, вышеуказанное обстоятельство не может являться основанием для отказа в заключении договора на новый срок в порядке, предусмотренном частью 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» в связи со следующим.

Согласно части 1 статьи 611 Гражданского кодекса РФ арендодатель обязан передать арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества.

Указанное положение не препятствует передаче арендатору имущества с недостатками, при условии, если такие недостатки оговорены сторонами, а состояние имущества допускает его использование по назначению.

Как следует из материалов дела, вышеуказанная причальная стенка имеет 36 секций, из которых 20 требуют проведения ремонтных работ. Данная причальная стенка использовалась арендатором по назначению, в том числе после установления факта неисправности отдельных ее частей (акт от 27.03.2012 г.). Согласно акту осмотра гидротехнического сооружения (причальная стенка) от 27.03.2012 г. № 3, причальная стенка по адресу: г. Свободный, ул. Призейская ветка, 19, допущена в эксплуатацию в навигацию 2012 года. Доказательств невозможности использования вышеуказанной причальной стенки по назначению в материалы дела не представлено.

Иных оснований для отказа в заключении на новый срок договора аренды от 29.08.2007 г. № 46/7 письмо ТУ Росимущества от 29.08.2012 г. не содержит.

Таким образом, отказ ТУ Росимущества от заключения с ЗАО «ТПБ» договора аренды от 29.08.2007 г. № 46/7 на новый срок является немотивированным, не соответствующем части 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Письмом от 05.06.2013 г. ЗАО «ТПБ» обратилось в ТУ Росимущества с заявлением о заключении договора аренды федерального имущества, являющегося предметом договора аренды от 01.01.2009 г. № 3/9, на основании статьи 53 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации.

Письмом от 10.07.2013 г. ТУ Росимущества отказало ЗАО «ТПБ» в заключении договора аренды вышеуказанного имущества в связи с тем, что заявителем не представлено заключение уполномоченного государственного органа о наличии неразрывной связи объектов порта, находящихся в федеральной собственности, с объектами порта, находящимися в собственности ЗАО «ТПБ».

По мнению Комиссии, данный отказ является обоснованным, поскольку, как указывалось выше, установление критериев неразрывности связи объектов порта и выдача заключения о наличии такой неразрывной связи отнесены к компетенции уполномоченного органа государственной власти и не могут быть определены по усмотрению сторон. Заключение о наличии неразрывной связи объектов порта заявителем в ТУ Росимущества представлено не было.

Комиссия приходит к выводу об отсутствии необходимости в выдаче предписания об устранении нарушения антимонопольного законодательства, поскольку, как следует из материалов дела, на дату окончания срока действия договора аренды от 29.08.2007 г. № 46/7 у арендатора имеется задолженность по начисленным неустойкам в размере 102 142,02 рублей, что превышает ежемесячный размер арендной платы по договору. Указанное свидетельствует об отсутствии у ЗАО «ТПБ» на дату окончания договора от 29.08.2007 г. № 46/7 права на его заключение на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

По мнению комиссии, часть 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» определяет условия, при которых арендатор имеет право на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов, но не устанавливает оснований для отказа собственником имущества в заключении договора аренды на новый срок, в связи с чем рассмотрение дела по части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» следует прекратить.

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

РЕШИЛА:

1. Признать действия Территориального управления Росимущества в Амурской области, выразившиеся в немотивированном отказе от заключения с ЗАО «Торговый порт Благовещенск» договора аренды от 29.08.2007 г. № 46/7 на новый срок без проведения торгов, нарушающими часть 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. В остальной части рассмотрение дела прекратить в связи с отсутствием нарушения.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Амурской области в течение трех месяцев с момента его вынесения.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

>

<...>