

Резолютивная часть решения оглашена «20» июня 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «03» июля 2014 г.

Комиссия Амурского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя Комиссии <...>, членов Комиссии <...>, <...>, <...>, рассмотрев дело № А-44/14 2014 по признакам нарушения Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Амурской области (далее - ТУ Росимущества), находящимся по адресу: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская 154, части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции»), выраженного в отказе от заключения с ЗАО «Торговый порт Поярково» (далее – ЗАО ТПП) договоров аренды от 11.06.2009 № 13/9, от 01.01.2009 № 4/9 на новый срок без проведения процедуры торгов:

УСТАНОВИЛА:

В Амурское УФАС России поступило заявление ЗАО ТПП 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 и находящегося в неразрывной связи данных объектов порта, являющихся собственностью Российской Федерации, и смежных объектов инфраструктуры, принадлежащих ЗАО ТПП.

По результатам рассмотрения заявления приказом Амурского УФАС России от 21.04.2014 № 106 (в редакции приказа от 19.06.2014 № 147) в соответствии с частью 4 статьи 44 Закона «О защите конкуренции» возбуждено дело № А-44/14 2014 и создана Комиссия для рассмотрения дела по признакам нарушения части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции». Определением от 21.04.2014 рассмотрение дела назначено на 15.05.2014 в 10 часов 00 минут.

На заседание Комиссии 15.05.2014 явились представители заявителя <...>, <...>, от ответчика – <...>.

Определением от 15.05.2014 рассмотрение дела отложено на 20.06.2014 в 10 часов 00 минут.

На заседание Комиссии 20.06.2014 явилась представитель заявителя <...>, от ответчика – <...>.

Как следует из заявления ЗАО ТПП между обществом и ТУ Росимущества заключены договоры аренды недвижимого имущества от 11.06.2009 г. № 13/9, от 01.01.2009 г. № 4/9. В целях продления договоров аренды ЗАО ТПП неоднократно обращалось в адрес ТУ Росимущества с намерением заключить указанные договоры на новый срок со ссылкой на пункт 10 части 1, часть 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», а также статью 53 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации (далее – КВВТ), пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Арендодатель

неоднократно отказывал в заключении договоров аренды на новый срок, ссылаясь на отсутствие правовых оснований, поскольку договоры аренды заключены без проведения процедуры торгов. Заявитель полагает отказы ТУ Росимущества о заключении договоров аренды на новый срок неправомерными. Кроме того, ответчик необоснованно указал на необходимость предоставления заключения Федерального агентства морского и речного транспорта (далее – Росморречфлот) о неразрывной связи арендуемых объектов и имущества порта, поскольку ранее арендуемое имущество передано заявителю в аренду без проведения процедуры торгов, именно в связи с наличием такой неразрывной связи, что соответствовало действовавшему на момент передачи имущества законодательству. В настоящее время не определена методика определения неразрывности связи арендуемых объектов и имущества портов, однако данное обстоятельство не может служить препятствием для заключения договоров аренды с заявителем на основании статьи 53 КВВТ без проведения процедуры торгов.

В ходе заседаний Комиссии представители заявителя поддержали позицию ЗАО ТПП, указав, что обращения в ТУ Росимущества содержали как просьбу о продлении договоров аренды на новый срок на основании части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», так и о заключении договоров аренды на основании пункта 10 части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» и статьи 53 КВВТ. Отказы ТУ Росимущества от заключения с ЗАО ТПП договоров аренды на новый срок без проведения процедуры торгов противоречат антимонопольному законодательству.

ТУ Росимущества в своих письменных пояснениях по делу не признало наличие в действиях по отказу в заключении договоров аренды от 11.06.2009 № 13/9, от 01.01.2009 № 4/9 на новый срок без проведения торгов нарушения антимонопольного законодательства, поскольку заключение договора аренды без проведения торгов может привести к ограничению конкуренции и нарушению части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции». Указанные договоры аренды заключены без торгов на основании пункта 3 постановления Правительства Российской Федерации от 30.06.1998 № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» с лицом, являющимся собственником имущества, неразрывно связанного с имуществом, передаваемым в аренду, по своим техническим характеристикам, местонахождению и назначению. Однако заключение о неразрывной связи, которое в соответствии с пункте 5 статьи 53 КВВТ выдает уполномоченный орган власти – Росморречфлот, заявителем не представлено. При этом статья 53 КВВТ устанавливает основания для заключения договоров аренды без торгов, а не для продления уже заключенных договоров аренды на новый срок. Нормы статей 610, 621 ГК РФ, статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» определяют значимым для продления договора аренды на новый срок факт заключения его ранее по результатам торгов. Заявитель не представил доказательства, что является исполнителем государственных и муниципальных контрактов, для целей исполнения которых предусмотрена передача в аренду имущества, арендуемого ЗАО ТПП. Ненадлежащее исполнение ЗАО ТПП условий договоров аренды исключает возможность применения части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции». ЗАО ТПП вносило арендную плату с нарушением сроков оплаты, в связи с этим обществу начислялась пеня, превышающая размер арендной платы за один период платежа по договорам аренды.

В дополнительных пояснениях по делу ТУ Росимущества указало, что согласно правовой позиции, отраженной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.06.2012 № 17540/11, намерение арендатора продлить договор аренды не означает, что у арендодателя возникает безусловная обязанность предоставить имущество в аренду на новый срок. Преимущественное право арендатора, гарантированное статьей 621 ГК РФ, на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу (пункт 35 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» и постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.07.2005 № 3440/05). Как разъяснено в пункте 4.5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в случае, когда договор аренды с другим лицом не заключен, но арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок при отсутствии оснований, указанных в части 10 статьи 17.1 Закона «О конкуренции», арендатор вправе в соответствии с пунктом 4 статьи 445 ГК РФ обратиться в суд с требованием о понуждении арендодателя заключить договор аренды на новый срок. Таким образом, с позиции статьи 17.1 Закона о конкуренции в рассматриваемой ситуации для решения вопроса о возможности понуждения ответчика к заключению нового договора аренды значимым является выяснение наличия (отсутствия) обстоятельств, предусмотренных частью 10 данной статьи. В этой связи, ТУ Росимущества указывает с приведением расчетов, на обстоятельства, связанные с ненадлежащим исполнением ЗАО ТПП обязанностей арендатора. Такие обстоятельства в силу пункта 2 части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции являются объективным и достаточным основанием для отказа в заключении договора на новый срок. Осведомленность арендатора о наличии задолженности по договорам подтверждается направляемыми претензиями и актами сверки.

В заседаниях Комиссии представитель ответчика поддержала изложенную позицию.

Заслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, Комиссия установила следующее.

Между ЗАО ТПП и ТУ Росимущества заключены договоры аренды недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью:

- от 01.01.2009 г. № 4/9 в отношении гидротехнических сооружений УПК (углеперевалочного комплекса) общей площадью 662,2 кв.м., расположенных по адресу Амурская область, с. Поярково, ул. Гарнизонная 2, сроком с 01.01.2009 по 31.12.2013;

- от 11.06.2009 г. № 13/9 в отношении следующих объектов: трансформаторная подстанция УПК общей площадью 69,2 кв.м.; железнодорожный подъездной путь протяженностью 4 185 м; железнодорожный подъездной путь протяженностью 1 935 м, расположенного по адресу Амурская область, с. Поярково, ул. Гарнизонная 2, сроком с 01.06.2009 по 31.05.2013.

Вышеуказанные договоры заключены без проведения конкурса, аукциона на

основании распоряжений ТУ Росимущества, соответственно, от 12.02.2009 № 78-р, от 11.06.2009 № 437-р в соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 30.06.1998 № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества», поскольку передаваемое в аренду имущество неразрывно связано по своим техническим характеристикам, месту нахождения и назначению с недвижимым имуществом, принадлежащим на праве собственности ЗАО ТПП.

Письмом от 17.01.2013 № 01-02/28 ЗАО ТПП обратилось в ТУ Росимущества с просьбой в связи с окончанием срока аренды по договору № 13/9 продлить срок аренды на 25 лет, либо заключить новый договор аренды имущества со сроком аренды на 25 лет.

Письмом от 07.02.2013 № 06-07/819 ТУ Росимущества сообщило, что договор аренды от 11.06.2009 № 13/9, а также распоряжение ТУ Росимущества от 12.02.2009 № 78-р не содержат ссылки на заключение договора в порядке статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции». При этом заключение договора возможно было на основании подпункта «д» пункта 3 постановления Правительства Российской Федерации от 30.06.1998 № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества». Таким образом, у ТУ Росимущества отсутствуют основания для заключения указанного договора аренды на новый срок, либо заключения нового договора аренды без проведения конкурса, аукциона.

Кроме того, ЗАО ТПП от 18.03.2013 № 01-02/198 обратилось в ТУ Росимущества о заключении долгосрочного договора аренды в отношении переданного в аренду по договору от 11.06.2009 № 13/9 имущества без проведения аукциона в рамках статьи 53 КВВТ. В ответ ТУ Росимущества по Амурской области письмом от 18.04.2013 № 06-07/3297 пояснило, что для заключения долгосрочного договора аренды в рамках статьи 53 КВВТ РФ необходимо предоставить заключение Росморречфлота о наличии неразрывной связи объектов порта, являющихся собственностью Российской Федерации, и смежных объектов инфраструктуры, принадлежащих ЗАО ТПП.

31.05.2013 письмом № 01-0/450 ЗАО ТПП обратилось в ТУ Росимущества о заключении на длительный срок договора аренды имущества, арендуемого обществом по договору от 01.01.2009 № 4/9, без проведения торгов со ссылкой на статью 53 КВВТ в связи с тем, что арендуемое имущество неразрывно связано с имуществом порта.

На указанное письмо ТУ Росимущества в письме от 10.07.2013 № 06-07/5294 сообщило об отсутствии оснований заключения договора аренды без торгов, так как обществом не представлены документы, подтверждающие неразрывную связь арендуемых объектов с объектами порта.

17.07.2013 письмом № 03/6572 ТУ Росимущества направило ЗАО ТПП для подписания акт приема-передачи имущества к договору от 11.06.2009 № 13/9.

Письмом от 07.08.2013 № 01-01/683 в ответ на письмо ТУ Росимущества от 17.07.2013 № 03/6572 ЗАО ТПП сообщило ТУ Росимущества, что от последнего не было уведомления о принятии решения, предусматривающего, что переданное ЗАО ТПП имущество не будет передаваться в аренду, ЗАО ТПП надлежащим образом

исполняет свои обязанности по договору от 11.06.2009 № 13/9 направило уведомление о намерении заключить договор аренды на новый срок. Кроме того, ЗАО ТПП указало, что арендуемое имущество используется для выполнения государственного заказа по государственному контракту от 28.06.2013 № 0122100010313000223-0010154-01, правовые основания для подписания акта приема-передачи имущества отсутствуют.

ТУ Росимущества письмом от 06.09.2013 № 06-07/7955 на обращения ЗАО ТПП от 07.08.2013 № 01-01/683, от 08.08.2013 № 01-02/684 сообщило, что договор аренды № 13/9 от 11.06.2009 заключен без проведения конкурса, аукциона, что на момент его заключения было предусмотрено пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 30.06.1998 № 685, однако договор не может быть продлен в рамках статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», поскольку не заключался в порядке, предусмотренном частями 1 либо 3 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции». ТУ Росимущества также сообщило о прекращении отношений по договору 13/9 от 11.06.2009 на основании статьи 407 ГК РФ, просило подписать акты возврата имущества, указало на организацию аукциона на право заключения договора аренды.

Письмом от 25.09.2013 № 213/884 ЗАО ТПП в ответ на письмо ТУ Росимущества от 25.09.2013 № 213/884 сообщило о готовности к возврату имущества, арендуемого по договору от 11.06.2009 № 13/9, однако не согласилось с отсутствием возможности продолжить пользоваться имуществом со ссылкой на части 9,10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции». В письме общество также повторило позицию, изложенную в письме ЗАО ТПП от 07.08.2013 № 01-01/083, а также указало на возможность продолжить пользование арендуемым имуществом в связи с подготовкой документов для реализации ЗАО «Амурское пароходство» права на приватизацию арендуемого его дочерним предприятием - ЗАО ТПП имущества.

27.01.2014 письмом № 03/244 ТУ Росимущества направило ЗАО ТПП для подписания акт приема-передачи имущества в связи окончанием срока действия договора от 01.01.2009 № 4/9.

В ответ на письмо ТУ Росимущества от 27.01.2014 № 03/244 ЗАО ТПП письмом от 03.02.2014 № 01-0/69 со ссылкой на статью 621 ГК РФ, часть 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» указало на возможность продолжить пользование арендуемым по договору от 01.01.2009 № 4/9 имуществом и на отсутствие основания для подписания актов сдачи имущества.

ЗАО ТПП обратилось в Росморречфлот письмами от 25.11.2013 № 01-02/1064, № 01-02/1065 по вопросу выдачи в соответствии с пунктом 5 статьи 53 КВВТ заключения о наличии неразрывной связи объектов ЗАО ТПП с арендуемыми объектами по договорам от 01.01.2009 № 4/9, от 11.06.2009 № 13/9, соответственно.

Согласно ответу Росморречфлота от 05.12.2013 № УАС-28/1232 вопрос о выдаче заключений о наличии неразрывной связи объектов федерального недвижимого имущества, принадлежащих иным лицам на соответствующем праве, может быть решен после утверждения Минтрансом России порядка сдачи в аренду и критериев неразрывной связи и их регистрации в установленном порядке.

Как следует из пояснений ТУ Росимущества и не опровергается заявителем ЗАО ТПП, на протяжении срока действия договора от 11.06.2009 № 13/9 ненадлежащим

образом исполнял свои обязанности. Арендатором несвоевременно производилась арендная плата, что подтверждается расчетом задолженности и пени по состоянию на 01.03.2014, претензией от 28.05.2009 № 3696, претензией от 20.10.2010 № 03/8029, письмом от 05.03.2014 № 03/1415, представленными ответчиком в материалы дела.

По состоянию на 10.07.2009 за арендатором числилась задолженность по арендной плате 51 378,14 рублей, при установленном ежемесячном платеже - 25 689,07 рублей. По состоянию на 19.07.2010 за арендатором числилась задолженность по арендной плате 53 492,40 рублей, на 10.09.2010 - 56 515,91 рублей, на 15.09.2010 - 47 814,08 рублей, на 17.09.2010 - 31 281,45 рублей, при установленном ежемесячном платеже - 28 257,98 рублей. В соответствии с пунктом 4. 2 договора от 11.06.2009 № 13/9 ЗАО ТПП начислена пеня в размере 0, 3 % за каждый день просрочки, что по состоянию на 01.03.2014 составило 35 057,08 рублей, при установленном ежемесячном арендном платеже 33 654,96 рублей.

Аналогично по договору аренды от 01.01.2009 № 4/9 ЗАО ТПП несвоевременно производилась арендная плата, что подтверждается расчетом задолженности и пени по состоянию на 01.03.2014, претензией от 28.05.2009 № 3696, претензией от 20.10.2010 № 03/8029, письмом от 05.03.2014 № 03/1415, представленными в материалы дела. По состоянию на 10.03.2010 за арендатором числилась задолженность по арендной плате 168 333,34 рублей, по состоянию на 10.05.2010 - 153 413,74 рублей, по состоянию на 16.06.2010 - 145 953,94 рублей, по состоянию на 10.07.2010 - 230 120,61 рублей, по состоянию на 10.09.2010 - 168 333,34 рублей, при установленном ежемесячном платеже - 84 166,67 руб. В соответствии с пунктом 4. 2 договора ЗАО ТПП начислена пеня в размере 0, 3 % за каждый день просрочки, что по состоянию на 01.03.2014 составило 121 768 рублей, при установленном ежемесячном арендном платеже 100 241,62 рублей.

Решением Арбитражного суда Амурской области от 29.01.2014 по делу № А04-7524/2013 удовлетворены требования ТУ Росимущества к ЗАО ТПП о возврате имущества, арендуемого последним по договору от 11.06.2009 № 13/9, в связи с окончанием срока действия договора. Встречные требования ЗАО ТПП к ТУ Росимущества об обязанности заключить договор аренды на новый срок без проведения аукциона, основанных на статье 53 КВБТ, пунктах 1, 10 части 1, части 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» оставлены без рассмотрения.

Определением Шестого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2014 № 06АП-1597/2014 производство по апелляционной жалобе ЗАО ТПП на решение Арбитражного суда Амурской области от 29.01.2014 по делу № А04-7524/2013 приостановлено до вступления в законную силу судебного акта по делу № А04-2059/2014 Арбитражного суда Амурской области.

Решением Арбитражного суда Амурской области от 18.06.2014 по делу № А04-2059/2014 требования ЗАО ТПП к ТУ Росимущества об обязанности заключить договор в отношении имущества, арендуемого ранее по договору от 11.06.2009 № 13/9, без проведения аукциона, поскольку объекты аренды неразрывно связаны с объектами, находящимися в собственности истца и обеспечивают единый технологический процесс оказания услуг в порту, основанные на пунктах 1, 10 части 1, части 9 и части 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», оставлены без удовлетворения. Решение суда обосновано наличием у арендатора задолженности по начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере,

превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Письмом от 17.06.2014 № 3368 ТУ Росимущества направило в адрес ЗАО ТПП акт сверки расчетов по договорам аренды от 01.01.2009 № 4/9, от 11.06.2009 № 13/9 по состоянию на 01.05.2014, однако подписанный сторонами акт сверки в материалы дела не представлен.

В ходе рассмотрения дела представитель заявителя обосновала неподписание акта сверки несогласием с размером начисленной задолженности по пени. Однако собственный расчет задолженности по вышеуказанным договорам аренды ЗАО ТПП в материалы дела не представлен.

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.

В частности, право аренды государственного или муниципального имущества может быть предоставлено без проведения торгов:

- лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с законодательством о закупках для обеспечения государственных и муниципальных нужд, если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта (пункт 10 части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции»);

- правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности (пункт 10 части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции»).

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.

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.

Как установлено частями 3, 5 статьи 53 КВВТ 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, хозяйственного ведения или оперативного управления, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти в области транспорта.

Заключение о наличии неразрывной связи объектов порта, указанных в пункте 3 настоящей статьи, и об обеспечении технологического процесса оказания услуг в порту выдает федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере внутреннего водного транспорта.

Оценивая пояснения сторон и представленные в материалы дела документы, Комиссия приходит к следующим выводам.

Заключенные между ТУ Росимущества и ЗАО ТПП договоры аренды от 01.01.2009 № 4/9, от 11.06.2009 № 13/9 не содержат условий, устанавливающих иные, по



сравнению с частью 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», правила взаимодействия сторон, в частности указанные договоры аренды не содержат положений, препятствующих заключению сторонами договора аренды на новый срок в порядке, предусмотренном ч. 9 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции».

ЗАО ТПП подтверждено, что арендуемое имущество используется по назначению, общество несет бремя содержания имущества и своевременно осуществляет оплату арендных платежей.

Вместе с тем в Амурское УФАС России не представлено документов, свидетельствующих о наличии на момент обращения ЗАО ТПП принятых в установленном порядке решений, предусматривающих иной порядок использования имущества, являющегося предметом вышеуказанных договоров аренды.

Однако с просьбой о продлении договора от 01.01.2009 № 4/9 на новый срок на основании части 9 статьи 1.1 Закона «О защите конкуренции» ЗАО ТПП в ТУ Росимущества не обращалось.

Из представленных ТУ Росимущества расчетов задолженности по договору от 11.06.2009 № 13/9 не следует, что на момент обращения ЗАО ТПП 17.01.2013 у общества имелась задолженность в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды, отказ ТУ Росимущества в письме от 07.02.2013 № 06-07/819 в продлении договора аренды на новый срок является преждевременным и необоснованным.

При этом Комиссия учитывает, что решение Арбитражного суда Амурской области от 18.06.2014 по делу № А04-2059/2014 не вступило в законную силу, судом не исследовался вопрос наличия либо отсутствия задолженности ЗАО ТПП на дату обращения 17.01.2013, а также в решении отсутствует вывод о том, что расчет задолженности ЗАО ТПП по неустойке проверен судом и признан правильным.

Доводы ТУ Росимущества о том, что договор аренды от 11.06.2009 № 13/9 не может быть продлен на новый срок на основании части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», поскольку заключен без проведения торгов, подлежит отклонению в связи со следующим.

Как следует из разъяснений ФАС России от 24.04.2014 (письмо ФАС России от 24.04.2014 № ЦА/16309/14) о применении статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», положения частей 9-11 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» применяются в отношении действующих договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе до 01.07.2008, не исключая субъектов малого и среднего предпринимательства, при условиях: если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации (пункт 15 разъяснений).

Таким образом, у ТУ Росимущества в Амурской области отсутствовали основания для отказа ЗАО ТПП в заключении на новый срок договора аренды от 11.06.2009 № 13/9, что свидетельствует о наличии в действиях ТУ Росимущества нарушения части 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

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 КВВТ, представляется необоснованной по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, ЗАО ТПП при обращении в ТУ Росимущества о продлении договоров аренды от 01.01.2009 № 4/9, от 11.06.2009 № 13/9, не представило надлежащих документов, подтверждающих наличие неразрывной связи между объектами порта, находящимися в федеральной собственности и объектами порта, находящимися в собственности ЗАО ТПП.

Доказательства того, что ЗАО ТПП предприняло достаточные меры для получения в установленном порядке подобного заключения, в том числе путем обжалования бездействия Росморречфлота по выдаче заключения, в материалы дела заявителем не представлены.

По мнению Комиссии, отказ ТУ Росимущества от заключения с ЗАО ТПП договоров без торгов на основании статьи 53 КВВТ 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. Заключения о наличии неразрывной связи объектов порта с объектами, ранее арендованными по договорам от 01.01.2009 № 4/9, от 11.06.2009 № 13/9, заявителем в ТУ Росимущества представлено не было.

Вместе с тем, Комиссия учитывает, что статья 53 КВВТ предусматривает специальный порядок заключения договоров аренды государственного и муниципального имущества по отношению к требованиям части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» и не регламентирует отношения по продлению договоров аренды на новый срок. При заключении новых договоров аренды в отношении государственного имущества, ранее переданного по договорам от 01.01.2009 № 4/9, от 11.06.2009 № 13/9, стороны обязаны руководствоваться требованиями статьи 53 КВВТ с учетом начала ее действия в редакции Федерального закона от 28.07.2012 № 131-ФЗ.

При этом, 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.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Амурского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Амурской области, выражающиеся в отказе письмом от 07.02.2013 № 06-07/819 от заключения с ЗАО «Торговый порт

«Поярково» договора аренды от 11.06.2009 г. № 13/9 на новый срок без проведения торгов, нарушающими 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Амурской области предписание об устранении нарушения путем рассмотрения обращения ЗАО «Торговый порт «Поярково» от 17.01.2013 № 01-02/28 с учетом требований части 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

<...>