

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА

№ 023/01/17.1-4695/2022

22 марта 2023 года г. Краснодар

Комиссия Краснодарского УФАС России по рассмотрению дела № 023/01/17.1-4695/2022 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

при участии, путем системы ВКС, представителя ИП Б.А.Б. (далее - Заявитель) М. В.С. по доверенности от 07.11.2022г. № 23AB3126613, в отсутствие представителя, надлежащим образом уведомленного, МБУ г. Сочи «Центр культуры и кино «Сочи» (далее - Ответчик), рассмотрев дело № 023/01/17.1-4695/2022 по признакам нарушения МБУ г. Сочи «Центр культуры и кино «Сочи» части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (далее - Краснодарское УФАС России) поступило обращение ИП Б.А.Б. (далее — Заявитель) (вх. от 07.07.2022г. № 7481/22) на действия МБУ г. Сочи «Центр культуры и кино «Сочи».

В ходе рассмотрения обращения Краснодарским УФАС России установлено следующее.

По результатам торговой процедуры № 180116/10535692/01 между МУП «Спутник» г. Сочи (МБУ г. Сочи «Центр культуры и кино «Сочи») и ИП Б.А.Б. заключен договор аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности г. Сочи закрепленного за предприятием

на праве хозяйственного ведения от 24.02.2016г. № К/159-2016 сроком до 17.02.2017г.

Согласно пункту 1.1 указанного договора, арендодатель передает, а арендатор принимает во временное владение и пользование открытую площадку площадью 180 кв.м., расположенную по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Абрикосовая, д. 12, эт. 2, лит. А, для целей организации мобильного семейного кафе.

По истечении срока действия договора аренды от 24.05.2016 № К/159-2016 на основании обращений балансодержателя от 13.04.2017 № 32, управления культуры администрации города Сочи от 15.05.2017 № 906/01-03/1, от 15.05.2017 № 909/01-03, в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) и решением городской комиссии по рассмотрению вопросов использования объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности города Сочи, (протокол № 7 от 09.06.2017) с ИП Б.А.Б. заключен повторный договор аренды указанного недвижимого имущества от 09.06.2017 № К/159-2017 сроком на 5 лет с 09.06.2017 по 08.06.2022.

Кроме того, по результатам торговой процедуры № 070416/10535692/01 между МУП «Спутник» г. Сочи (МБУ г. Сочи «Центр культуры и кино «Сочи») и ИП Б.А.Б. заключен договор аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности г. Сочи закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения от 23.05.2016г. № К/160-2016 сроком до 18.05.2017г.

Согласно пункту 1.1 указанного договора, арендодатель передает, а арендатор принимает во временное владение и пользование открытую площадку площадью 85 кв.м., расположенную по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Абрикосовая, д. 12, эт. 2, лит. А, для целей размещения детской развлекательной площадки.

По истечении срока действия договора аренды от 23.05.2016г. № К/160-2016 на основании обращений балансодержателя от 13.04.2017г. № 33, от, управления культуры администрации г. Сочи от 12.04.2017г. № 638/01-03, от 15.05.2017г. № 908/01-03, в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и решением городской комиссии по рассмотрению вопросов использования объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности города Сочи, (протокол № 7 от 09.06.2017г.) с ИП Б.А.Б. заключен договор аренды указанного недвижимого имущества от 09.06.2017г. № К/160-2017 сроком на 5 лет с 09.06.2017г. по 08.06.2022г.

В соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите

конкуренции, на основании решения городской комиссии по рассмотрению вопросов использования объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности г. Сочи, между ИП Б.А.Б. и МБУ г. Сочи «Центр культуры и кино «Сочи» заключен договор аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности г. Сочи и закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения, от 24.09.2021г. № К/244-2021 в отношении открытой площадки площадью 19 кв.м, расположенной по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Абрикосовая, д. 12, эт. 2, лит. А, сроком с 24.09.2021 по 01.06.2022г.

21.03.2022г., а также 07.04.2022г. Заявителем в адрес МБУ г. Сочи «Центр кино и культуры «Сочи» направлено заявление о заключении повторных договоров аренды в отношении вышеуказанного имущества сроком на 5 лет.

Письмом от 11.05.2022г. № 042 Заявителю отказано в заключении повторных договоров аренды спорного имущества.

Согласно пояснениям Ответчика, отказ от заключения повторных договоров аренды обусловлен необходимостью проведения ремонтных работ, а также нарушением Заявителем условий договора (пункты 2.5.4, 2.5.5 Договоров).

На основании пункта 2.5.4 Договора, арендатор обязан нести расходы на содержание имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, поддерживать их в полной исправности и надлежащим техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

Своевременно производить текущий ремонт имущества, переданного в аренду и принимать долевое участие в капитальном ремонте здания пропорционально отношению площади имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, к общей площади данного здания.

Согласно пункту 2.5.5 Договора, арендатор обязан не производить перепланировок и переоборудования арендуемого имущества без письменного согласия арендодателя. Арендатор обязан восстановить прежнее состояние имущества в случае самовольной перепланировки или переоборудования.

Вместе с тем, Ответчиком на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России не представлено документального подтверждения выставления в адрес Заявителя счетов на оплату капитального ремонта пропорционально отношению площади имущества, занятого ИП Б.А.Б. на основании договоров аренды.

В силу положений статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, существенное нарушение условий договора является основанием для расторжения договора.

При этом, в установленном законом порядке, вышеуказанные договоры аренды, заключенные между МБУ г. Сочи «Центр культуры и кино «Сочи» и ИП Б.А.Б., не расторгнуты.

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.

На основании части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, 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 и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 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.

Кроме того, согласно разъяснениям ФАС России, направленным письмом от 05.07.2019г. № АЦ/57280/19, 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.

Договор аренды государственного или муниципального имущества, продленный на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, может быть продлен по тем же основаниям неограниченное количество раз при условии соблюдения требований, установленных частью 9 указанной статьи.

При этом, согласно части 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 письму ФАС России от 21.01.2019г. № РП/3233/19, указанный в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции перечень оснований для отказа в заключении договора на новый срок является

исчерпывающим.

В соответствии с частью 3 статьи 298 Гражданского кодекса Российской Федерации, бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимым имуществом. Остальным имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления, бюджетное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом.

На основании пункта 16.5.3 Положения о порядке управления муниципальным имуществом г. Сочи, утвержденного решением Городского Собрания Сочи от 28.09.2016г. № 126, отраслевой (функциональный) или территориальный орган администрации города Сочи, за которым муниципальным правовым актом города Сочи муниципальное учреждение закреплено, осуществляет полномочия собственника имущества по координации, контролю и регулированию деятельности муниципального учреждения, исходя из целей его создания, выполнения им требований устава. В этих целях дает согласие муниципальному учреждению на совершение крупных сделок, сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, и иных сделок, совершаемых с согласия собственника имущества муниципального учреждения, а также представляет в Уполномоченный орган мотивированное заключение о целесообразности совершения муниципальным учреждением сделок с недвижимым имуществом.

Согласно пункту 2.1 Положения о городской комиссии, рассматривающей вопросы использования объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности г. Сочи (далее - Положение), утвержденного распоряжением Департамента имущественных отношений администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 26.05.2009г. № 1913-р, рассмотрение вопросов использования объектов недвижимости, находящихся в собственности г. Сочи, за исключением земельных ресурсов, и принятие решений в целях повышения эффективности использования муниципального имущества осуществляется соответствующей комиссией.

В соответствии с пунктом 5.4 Положения. Решение комиссии оформляется протоколом, который составляется ответственным секретарем, подписывается всеми присутствующими членами и утверждается секретарем.

Исходя из вышеизложенного, распоряжение муниципальным имуществом осуществляется на основании протоколов Комиссии по рассмотрению вопросов использования объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности г. Сочи.

В соответствии с актом сверки взаимных расчетов между Ответчиком и Заявителем, у Заявителя по состоянию на 11.05.2022г. имелась переплата в размере 52 725,03 руб.

Таким образом, у арендатора отсутствует задолженность по арендной плате. Соответствующее решение, предусматривающее иной порядок распоряжения спорным имуществом Комиссией по рассмотрению вопросов использования объектов недвижимости не принималось, в связи с чем у Ответчика отсутствовали основания для отказа в заключении повторных договоров с ИП Б.А.Б.

Таким образом, в действиях МБУ г. Сочи «Центр культуры и кино «Сочи», выразившихся в необоснованном отказе от заключения повторных договоров с ИП Б.А.Б. усматривается нарушение части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: