

## РЕШЕНИЕ

по делу №05-06-56/2015

резольютивная часть решения оглашена «09» ноября 2015 года

решение в полном объеме изготовлено «23» ноября 2015 года  
Ханты-Мансийск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

<---->;

Члены комиссии:

<---->;

<----> ,

<----> ,

в отсутствие представителя заявителя Прокуратуры Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела,

в присутствии представителей ответчика по делу от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре <---->, действующего по доверенности от 05.11.2015г. №86-753, <---->, действующей по доверенности №86-752 от 05.11.2015г., <---->, действующего по доверенности от 05.11.2015г. №86-751,

в отсутствие представителя заинтересованного лица по делу ЗАО «Сургуттракторцентр», надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела,

рассмотрев дело №05-06-56/2015 по признакам нарушения Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре (ул.Светлая, 39/2, г.Ханты-Мансийск, 628011) части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **УСТАНОВИЛА:**

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) поступило заявление и материалы от Прокуратуры Ханты-Мансийского

автономного округа-Югры (далее – Заявитель) от 07.09.2015г. №1314-О содержащие сведения о признаках нарушения антимонопольного законодательства Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре (далее – ТУ Росимущества в ХМАО-Югре) при передаче в аренду федерального имущества.

Из заявления и материалов следует, что Заявителем проведена проверка ТУ Росимущества в ХМАО-Югре по результатам которой, в действиях ТУ Росимущества в ХМАО-Югре были установлены признаки нарушения антимонопольного законодательства при заключении договора аренды федерального имущества с ЗАО «Сургуттракторцентр».

По результатам рассмотрения заявления и материалов, Ханты-Мансийским УФАС России, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции, возбуждено дело №05-06-56/2015 по признакам нарушения ТУ Росимущества в ХМАО-Югре части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившихся в заключение договора аренды федерального имущества от 01.06.2015 №441 с ЗАО «Сургуттракторцентр» без проведения торгов, что подтверждается Приказом от 07.10.2015 №172.

В соответствии с частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции Председателем комиссии вынесено Определение о назначении дела №05-06-38/2015 к рассмотрению (исх. №05-06/ТВ-3729 от 16.07.2015г.), согласно которому рассмотрение дела назначено на 09.11.2015г., у ТУ Росимущества в ХМАО-Югре истребованы необходимые документы и информация.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности представленные документы, Комиссия установила следующее.

В соответствии с Положением о территориальном органе Федерального агентства по управлению государственным имуществом, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.11.2008г. №374 (далее – Положение) территориальный орган Федерального агентства по управлению государственным имуществом осуществляет функции по управлению федеральным имуществом, по организации продажи приватизируемого федерального имущества, по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также по реализации конфискованного, движимого бесхозяйного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации, по оказанию государственных услуг и правоприменительные функции в сфере имущественных и земельных отношений.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 4.1.24 Положения территориальный орган выступает от имени Российской Федерации при государственной регистрации права собственности Российской Федерации на недвижимое имущество.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права 86-АБ 634248 от 13.05.2013г. в собственности Российской Федерации находится объект склад холодный из плит железобетонных, назначение нежилое, 1 этаж, общей площадью

107,4 кв.м., инв.№71:136:001:001248060, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, 8-ой промузел.

Как следует из материалов дела, на основании Приказа Комитета по управлению государственным имуществом от 05.01.1993г. №5 с ТОО «Сургуттракторцентр» заключен договор аренды нежилого помещения - склад холодный из плит, а также прилегающая территория. Договор заключен сроком на 5 лет (п.5.2 Договора).

В соответствии с Распоряжением Комитета по управлению государственным имуществом от 27.03.1998г. №93р с ЗАО «Сургуттракторцентр» заключен договор аренды имущества №13 от 26.03.1998г. в отношении указанного выше имущества. Срок действия договора установлен с 01.01.1998 по 31.12.1999 года.

Дополнительным соглашением от 10.02.2000г. срок договора аренды продлен до 31.12.2001г. Дополнительным соглашением от 30.01.2002г. срок договора аренды продлен до 31.12.2002г. Дополнительным соглашением от 04.02.2003г. срок договора аренды продлен до 25.12.2003г.

В соответствии с Соглашением от 30.04.2005г., подписанного между ТУ Росимущества по ХМАО-Югре и ЗАО «Сургуттракторцентр» договор аренды имущества от 26.03.1998 №13 расторгнут по соглашению сторон. Имущество передано по передаточному акту от 01.05.2005г.

20.05.2005 года, между ТУ Росимущества по ХМАО-Югре и ЗАО «Сургуттракторцентр» заключен договор аренды недвижимого имущества №13-1. В соответствии с предметом договора ЗАО «Сургуттракторцентр» передано здание склада, общей площадью 111,6 кв.м., расположенного по адресу: г.Сургут, Промузел-8. Договор заключен на срок до 01.04.2006г. (п. 1.4 договора). Имущество передано по передаточному акту от 01.05.2005г. Дополнительным соглашением от 31.03.2006г. срок указанного договора продлен до 01.03.2007г.

Согласно письменным пояснениям ТУ Росимущества в ХМАО-Югре (вх.№02-6351 от 02.11.2015г.), после 01.03.2007г. договор аренды недвижимого имущества от 20.05.2005г. №13-1 был продлен на неопределенный срок на основании пункта 2 части 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ТУ Росимущества в ХМАО-Югре также указало, что Федеральное агентство по управлению государственным имуществом направило письмо от 20.02.2015г. в территориальные управления, в котором указало о необходимости заключения договоров аренды в отношении федерального имущества на срок 1 год и более. Указанное письмо было направлено во исполнение представления Счетной Палаты Российской Федерации от 26.11.2012 №ПР 03-254/03-01, выданного Росимуществу.

В соответствии с указанным письмом ТУ Росимущества в ХМАО-Югре расторгло договор аренды недвижимого имущества от 20.05.2005г. №13-1 с ЗАО «Сургуттракторцентр» на основании статьи 610 ГК РФ.

Для приведения в соответствии с требованиями Счетной Палаты, было принято решение о заключении нового договора аренды с ЗАО «Сургуттракторцентр» без проведения торгов на основании части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции как с субъектом малого и среднего предпринимательства. Однако в ходе

подготовки распорядительных документов ТУ Росимущества в ХМАО-Югре было установлено, что часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции утратила силу с 01.07.2013г., в связи с чем, на основании разъяснений, отраженных в письме ФАС России от 24.04.2014 №ЦА/16309/14, ТУ Росимущества в ХМАО-Югре заключило договор аренды федерального имущества от 01.06.2015г. №441 с ЗАО «Сургуттракторцентр» без проведения торгов, на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Действительно, материалами дела подтверждается, что ТУ Росимущества в ХМАО-Югре, в соответствии с пунктом 6.2 договора аренды недвижимого имущества от 20.05.2005г. №13-1, направило в адрес ЗАО «Сургуттракторцентр» уведомление (исх.№ТУ86/2025 от 20.04.2015г.) о расторжении договора аренды с 31.05.2015 года.

Как следует из материалов дела, на основании Распоряжения от 05.05.2015г. №86:200, между ТУ Росимущества в ХМАО-Югре и ЗАО «Сургуттракторцентр» заключен договор аренды федерального имущества от 01.06.2015г. Согласно указанному договору ЗАО «Сургуттракторцентр» передается во временное владение и пользование объект недвижимости «склад холодный из плит железобетонных», расположенный по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, 8-ой промузел, общей площадью 107,4 кв.м. Договор заключен на срок с 01.06.2015г. по 31.05.2020г. Имущество передано обществу по акту приема-передачи от 01.06.2015г. Факт пользования указанным имуществом подтверждается платежными документами (№400 от 17.06.2015г., №429 от 02.07.2015г., №556 от 12.08.2015г., №600 от 02.09.2015г., №683 от 07.10.2015г.).

Федеральным [законом](#) от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Закон о защите конкуренции дополнен [статьей 17.1](#), которая вступила в законную силу со дня опубликования - 02.07.2008.

[Частью 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции установлено, что 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.

Таким образом, с момента вступления в законную силу [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, передача прав владения или пользования в отношении государственного или муниципального имущества осуществляется исключительно по торгам, за исключением случаев прямо указанных в данной статье.

Как было указано выше, договорные отношения между ТУ Росимущества в ХМАО-Югре и ЗАО «Сургуттракторцентр» возникли до вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (договор аренды недвижимого имущества от 20.05.2005г. №13-1).

В соответствии с [пунктом 2 статьи 422](#) Гражданского кодекса Российской Федерации условия заключенного договора сохраняют силу и после принятия закона, устанавливающего обязательные для сторон правила иные, чем те,

которые действовали при заключении договора, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

В соответствии с [пунктом 31](#) Информационного письма № 66 от 11.01.2002 Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации договор аренды, заключенный на новый срок, является новым договором аренды. Таким образом, 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 Российской Федерации должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

Исходя из вышеизложенного, договоры, которые были заключены до вступления в силу [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, признаются действующими до установленного в них срока. С момента вступления в силу [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции заключение договоров на новый срок без проведения торгов, в том числе заключение дополнительных соглашений, увеличивающих срок договоров, является нарушением требований, предусмотренных [статьей 17.1](#) Закона о защите конкуренции.

Единственной специальной нормой, временно разрешающей заключение договоров на новый срок без проведения торгов, являлась [часть 4 статьи 53](#) Закона о защите конкуренции, которая разрешала заключать на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого или среднего предпринимательства на срок не более чем до 01.07.2015 года.

Вместе с тем, в связи с принятием Федерального закона 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» (далее - Федеральный закон от 02.07.2013 №144-ФЗ) [часть 4 статьи 53](#) Закона о защите конкуренции утратила силу (пункт 2 статьи 1 Федерального закона от 02.07.2013 №144-ФЗ).

Таким образом, с момента принятия Федерального закона от 02.07.2013 №144-ФЗ заключение договоров на новый срок без проведения торгов с субъектами малого и среднего предпринимательства невозможно.

На основании изложенного с 02.07.2013г. заключение на новый срок договоров аренды, заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого или среднего предпринимательства может быть только осуществлено при соблюдении требований статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Как было указано выше, между ТУ Росимущества в ХМАО-Югре и ЗАО «Сургуттракторцентр» заключен договор аренды федерального имущества от 01.06.2015г.

При этом из материалов дела, а также объяснений ТУ Росимущества в ХМАО-Югре следует, что указанный договор заключен на основании [части 9 статьи 17.1](#) Закона о конкуренции.

Как следует из [части 9 статьи 17.1](#) Закона о 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.

[Статья 17.1](#) Закона о защите конкуренции вступила в силу с 02.07.2008 на основании Федерального закона от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации», т.е. после заключения договора аренды недвижимого имущества от 20.05.2005г. №13-1.

Таким образом, положения, закрепленные в [статье 17.1](#) Закона о защите конкуренции, не распространяются на отношения, возникшие из ранее заключенного договора аренды от 24.04.2008 N 07-00333/08. Следовательно, заключая договор аренды федерального имущества от 01.06.2015г., ТУ Росимущества в ХМАО-Югре обязано было руководствоваться требованиями статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и провести торги.

Вместе с тем, при заключении договора аренды федерального имущества от 01.06.2015г. ТУ Росимущества в ХМАО-Югре были проигнорированы требования действующего законодательства, в связи с чем, Комиссия приходит к выводу, о наличии в действиях ТУ Росимущества в ХМАО-Югре нарушения требований части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в [постановлении](#) от 05.04.2011 № 14686/10 достаточным основанием для вывода о нарушении [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения,

ограничения либо устранения конкуренции. В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем.

Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенному кругу лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении государственного или муниципального имущества.

Таким образом, передав имущество в аренду без проведения торгов ТУ Росимущества в ХМАО-Югре предоставило ЗАО «Сургуттракторцентр» преимущественные условия в получении указанного имущества, тем самым ограничив доступ другим хозяйствующим субъектам, заинтересованным в получение такого имущества.

Следовательно, передача ТУ Росимущества в ХМАО-Югре обществу ЗАО «Сургуттракторцентр» указанного выше имущества по договору аренды без проведения торгов нарушает положения, установленные частью 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с подпунктом «а» [пункта 3 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, их должностным лицам, за исключением случаев, установленных пунктом 4 данной части, обязательные для исполнения предписания, в том числе об отмене или изменении актов, нарушающих антимонопольное законодательство.

Согласно [пункту 5 части 1 статьи 49](#) Закона о защите конкуренции комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства. По результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по такому делу комиссия выдает предписание лицу, допустившему нарушение законодательства о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьи 45, статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре, выразившиеся в заключение договора аренды федерального имущества от 01.06.2015г. с ЗАО «Сургуттракторцентр» без проведения торгов, нарушением части 1 статьи 15, части 1 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 Ханты-Мансийском автономном округе-Югре предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, путем принятия исчерпывающих мер по возврату имущества, переданного ЗАО «Сургуттракторцентр» по договору аренды федерального имущества от 01.06.2015г. №441.

3. Передать уполномоченному должностному лицу Управления материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по части 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

<---->

Члены Комиссии:

<---

>

<---->

<---->

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд. Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

## ПРЕДПИСАНИЕ №82

23 ноября 2015 года

г.Ханты-Мансийск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

<---->;

Члены комиссии:

<---->;

<---->,

<---->,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), на основании своего решения по делу №05-06-56/2015 о нарушении Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре (ул.Светлая, 39/2, г.Ханты-Мансийск, 628011), части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции,

#### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре в срок до «25» декабря 2015 года прекратить нарушение части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, а именно принять исчерпывающие меры по возврату федерального имущества – объект недвижимости «склад холодный из плит железобетонных», расположенный по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, 8-ой промузел, общей площадью 107,4 кв.м., являющегося предметом договора аренды федерального имущества от 01.06.2015г.

2. Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре информацию об исполнении пункта 1 настоящего предписания в срок до «30» декабря 2015г. с приложением подтверждающих документов.

3. Контроль за исполнением настоящего предписания возложить на <---->

Председатель Комиссии

<---->

Члены Комиссии:

<---->

>

<---->

<---->

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.