

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 8 августа 2011 г. г.  
Новосибирск

Решение в полном объеме изготовлено 9 августа 2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Ельчанинов А.А. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Камнева Н.П. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Сидельников М.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 51 от 21.07.2011 г. по признакам нарушения ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Российской академии сельскохозяйственных наук (далее – ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии) (ул. Парковая, 1, п. Агролес, Искитимский район, Новосибирская область, 633004) и Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области (далее – ТУ Росимущества в Новосибирской области) (ул. Революции, 38, г. Новосибирск, 630004) ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии:

заявитель: «...» (заявитель о времени и месте рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства извещен надлежащим образом, на заседание Комиссии не явился);

ответчики: ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии, представитель по доверенности «...» ; представитель по доверенности «...»;

ТУ Росимущества в Новосибирской области, (ответчик о времени и месте рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства извещен надлежащим образом, представитель ответчика на заседание Комиссии не явился).

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило заявление гражданина «...»(вх. № 5288 от 20.06.2011 г.) с просьбой проверки на соблюдение требований антимонопольного законодательства деятельности ФГУП «Новосибирская зональная станция

садоводства» Россельхозакадемии по сдаче в аренду находящихся на балансе организации объектов недвижимости.

На запрос Новосибирского УФАС России (№ 05-3843 от 23.06.2011 г.) ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии представило копии следующих документов:

- договор аренды нежилого помещения № 37 от 01.07.2008 г. (с приложениями);
- договор аренды нежилых помещений № 12 от 01.01.2009 г. (с приложениями);
- договор аренды нежилых помещений № 37 от 01.01.2009 г. (с приложениями);
- договор аренды нежилых помещений № 36 от 15.01.2009 г. (с приложениями);
- договор аренды нежилых помещений № 183но от 03.11.2009 г. (с приложениями);
- договор аренды нежилых помещений № 184но от 03.11.2009г. (с приложениями);
- договор аренды нежилых помещений № 27 от 01.01.2010 г. (с приложениями);
- договор аренды нежилых помещений № 37но от 11.03.2010 г. (с приложениями);
- выписка из протокола № 2 заседания Президиума Российской академии сельскохозяйственных наук от 15.02.2011 г. о передаче в аренду недвижимого имущества ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии;
- выписка из протокола № 11 заседания Президиума Российской академии сельскохозяйственных наук от 23.12.2010 г. о передаче в аренду недвижимого имущества ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии;
- договор подряда № 20 от 08.02.2011 г. на выполнение работ по технической инвентаризации объектов (части объектов) капитального строительства (с приложениями);
- договор подряда № 56 от 31.03.2011 г. на выполнение работ по технической инвентаризации объектов (части объектов) капитального строительства (с приложениями);
- заявления директора ООО «ДАР» «...» о предоставлении в аренду находящихся на балансе ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии объектов недвижимости федеральной собственности.

Также, в ответе на запрос Новосибирского УФАС России ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии было пояснено, что ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии является подразделением Российской академии сельскохозяйственных наук, все имущество, включая объекты недвижимости, состоящие на балансе предприятия, находится в федеральной собственности и стоит на учете в Едином реестре федерального имущества.

Часть объектов недвижимости временно не используется и находится в аренде с

разрешения Российской академии сельскохозяйственных наук, арендная плата направляется на финансирование научных исследований, а также для поддержания развития сельскохозяйственного производства ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии.

Сдача в аренду части объектов недвижимости, состоящих на балансе ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии, осуществляется на основании представленных договоров аренды нежилых помещений, которые в соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ возобновлены на неопределенный срок до полного оформления документации на право хозяйственного ведения данных объектов, согласно п. 1 протокола № 9 заседания Президиума Российской академии сельскохозяйственных наук от 20.08.2009 г.

Согласно пояснениям, данным ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии, выставление на торги права заключения договоров аренды объектов недвижимости невозможно без соответствующей оценки данных объектов, которая должна производиться на основании технических паспортов объектов. В настоящее время ведутся работы по оформлению пакета документов на объекты недвижимости, о чем свидетельствуют представленные копии договоров подряда на выполнение работ по технической инвентаризации объектов (части объектов) капитального строительства. В связи с этим, часть объектов недвижимости на торги не выставилась и документация, подтверждающая заключение договоров путем проведения конкурсов или аукционов, не может быть представлена ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии до полного оформления документов на объекты недвижимости и проведения торгов.

Земельные участки, стоящие на балансе предприятия, согласно пояснениям, данным ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии, в аренду не сдаются.

Анализ содержания представленных документов и сведений позволил установить следующее.

Российская академия наук, отраслевые академии наук (Российская академия сельскохозяйственных наук, Российская академия медицинских наук, Российская академия образования, Российская академия архитектуры и строительных наук, Российская академия художеств) являются государственными академиями наук - некоммерческими организациями, которые наделяются правом управления своей деятельностью, правом владения, пользования и распоряжения передаваемым им имуществом, находящимся в федеральной собственности, в соответствии с законодательством Российской Федерации, Федеральным законом от 23.08.1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике» и уставами указанных академий, в том числе правом на создание, реорганизацию, ликвидацию подведомственных организаций (включая организации научного обслуживания и организации социальной сферы), закрепление за подведомственными организациями федерального имущества, а также правом на утверждение уставов подведомственных организаций и назначение руководителей подведомственных организаций. Реестры федерального имущества, передаваемого указанным академиям наук, а также перечни организаций, подведомственных государственным академиям наук,

утверждаются Правительством Российской Федерации (п. 1 ст. 6 Федерального закона от 23.08.1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике»; п. 4 Устава Российской академии сельскохозяйственных наук, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.02.2009 г. № 180)

Организации, подведомственные государственным академиям наук, владеют, пользуются и распоряжаются федеральным имуществом, передаваемым указанным организациям в оперативное управление или в хозяйственное ведение, в соответствии с законодательством Российской Федерации, Федеральным законом от 23.08.1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике» и уставами. Реестры федерального имущества, передаваемого указанным организациям в оперативное управление или в хозяйственное ведение, утверждаются соответствующими академиями наук.

Организации, подведомственные государственным академиям наук, имеют право сдавать в аренду без права выкупа временно не используемое указанными организациями и находящееся в федеральной собственности имущество, в том числе недвижимое, на основании решения соответствующей государственной академии наук, согласованного с соответствующим федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на управление и распоряжение объектами федеральной собственности (п. 5 ст. 6 Федерального закона от 23.08.1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике»; п. 76 Устава Российской академии сельскохозяйственных наук, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.02.2009 г. № 180).

В ведении Российской академии сельскохозяйственных наук находятся организации, созданные в следующих организационно-правовых формах: учреждение Российской академии сельскохозяйственных наук и федеральное государственное унитарное предприятие.

Российская академия сельскохозяйственных наук создает, реорганизует и ликвидирует федеральные государственные унитарные предприятия, находящиеся в ее ведении, по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на управление и распоряжение федеральным имуществом. Российская академия сельскохозяйственных наук закрепляет за подведомственными федеральными государственными унитарными предприятиями федеральное имущество на праве хозяйственного ведения, утверждает их уставы и назначает их руководителей (п. 4 Устава Российской академии сельскохозяйственных наук, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.02.2009 г. № 180).

Согласно Распоряжению Правительства РФ от 30.06.2010 г. № 1102-р Новосибирская зональная станция садоводства Российской академии сельскохозяйственных наук (пос. Агролес, Искитимский район Новосибирской области) входит в перечень организаций, подведомственных Российской академии сельскохозяйственных наук.

Таким образом, Новосибирская зональная станция садоводства, являясь федеральным государственным унитарным предприятием, подведомственным Российской академии сельскохозяйственных наук, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться федеральным имуществом, переданным данной организации на праве хозяйственного ведения Российской академией

сельскохозяйственных наук по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на управление и распоряжение федеральным имуществом (т.е. по согласованию с Федеральным агентством по управлению государственным имуществом (Постановление Правительства РФ от 05.06.2008 г. № 432)).

Также, ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» как подведомственная Российской академии сельскохозяйственных наук организация, в соответствии с Федеральным законом от 23.08.1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике», имеет право сдавать в аренду без права выкупа имущество, временно не используемое указанной организацией и находящееся в федеральной собственности, в том числе недвижимое, на основании решения президиума академии, согласованного с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на управление и распоряжение федеральным имуществом. Договор аренды заключается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, с определением размера арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (п. 76 Устава Российской академии сельскохозяйственных наук, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.02.2009 г. № 180).

Согласно пояснениям, представленным ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии, сдача в аренду объектов недвижимости, находящихся на балансе предприятия, осуществляется на основании ранее заключенных двусторонних договоров, которые в соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ возобновлены на неопределенный срок до полного оформления документации на право хозяйственного ведения данных объектов.

Статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», устанавливающая специальные нормы по порядку заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, введена в действие с 02.07.2008 г. Федеральным законом от 30.06.2008 г. № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Анализ представленных ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии договоров аренды нежилых помещения показал, что дата заключения и начала исполнения данных договоров (за исключением договора № 37 от 01.07.2008 г.) установлена после введения в действие ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», т.е. после 02.07.2008 г.

Исходя из п. 1 ст. 422 Гражданского кодекса РФ, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии с ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям, осуществляется только по результатам проведения конкурсов или

аукционов на право заключения этих договоров.

Таким образом, представленная ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии информация свидетельствует о заключении договоров аренды нежилых помещений без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, что указывает на наличие признаков нарушения ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Указание ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии на возобновление ранее заключенных договоров аренды объектов недвижимости на неопределенный срок в соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ также противоречит требованиям антимонопольного законодательства, о чем свидетельствуют материалы судебной практики.

При отсутствии законных оснований для применения положений ст. 17.1 и ч. 4 ст. 53 Федерального закона «О защите конкуренции», дающих исключительную возможность заключения на новый срок договоров аренды без проведения конкурсов и аукционов, возобновление указанного договора на новый срок должно совершаться только по результатам проведения конкурса или аукциона либо при условии согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции в форме передачи в безвозмездное пользование имущества без проведения торгов.

Упомянутые положения Федерального закона «О защите конкуренции» введены законодателем в целях защиты интересов неопределенного круга лиц. Поэтому применительно к срочным договорам, срок действия которых на момент вступления в силу названного Федерального закона истек, положения ст. 621 Гражданского кодекса РФ не могут быть истолкованы как создающие возможность обхода правил об обязательности торгов в установленных законом случаях. Иное выводило бы определенный круг хозяйствующих субъектов из сферы действия антимонопольного законодательства, создавая неравные условия хозяйствования, что не отвечало бы целям Федерального закона «О защите конкуренции» (Постановление Президиума ВАС РФ от 28.12.2010 г. № 9143/10 по делу № А53-15386/2009).

Положения ст. 621 Гражданского кодекса РФ о возобновлении договора на неопределенный срок должны применяться в системной связи с нормами Федерального закона «О защите конкуренции», запрещающими заключение договоров на новый срок без проведения торгов и предусматривающими получение согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции.

Неограниченное применение правила ст. 621 Гражданского кодекса РФ без учета положений иных специальных законов, в частности, Федерального закона «О защите конкуренции», не согласуется с конституционными принципами обеспечения единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защиты конкуренции, лежащими в основе правового регулирования экономических отношений (Определение ВАС РФ от 04.10.2010 г. № ВАС-9143/10 по делу № А53-15386/2009).

Таким образом, возобновление договоров аренды нежилых помещений на неопределенный срок на основании п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ без проведения конкурсов или аукционов содержит признаки нарушения ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, руководствуясь ст. 39, п. 1 ч. 3 ст. 44 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Новосибирское УФАС России возбудило в отношении ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Российской академии сельскохозяйственных наук (являющегося арендодателем по договорам аренды нежилых помещений № 37 от 01.07.2008 г.; № 12 от 01.01.2009 г.; № 37 от 01.01.2009 г.; № 36 от 15.01.2009 г.; № 183но от 03.11.2009 г.; № 184но от 03.11.2009г.; № 27 от 01.01.2010 г.; № 37но от 11.03.2010 г.) и в отношении Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области (являющегося арендодателем по договорам аренды нежилых помещений № 183но от 03.11.2009 г.; № 184но от 03.11.2009г.; № 37но от 11.03.2010 г.) дело по признакам нарушения ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По существу дела ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии представило следующие объяснения.

Частью 4 ст. 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», и заключенных до 01.07.2008 г. с субъектами малого и среднего предпринимательства.

Руководствуясь ч. 4 ст. 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и учитывая тот факт, что все арендаторы по договорам аренды нежилых помещений являлись субъектами малого или среднего предпринимательства, ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии в 2009-2010 гг. перезаключила на новый срок все договоры аренды нежилых помещений, заключенные до 01.07.2008 г., без проведения конкурсов или аукционов:

- договор № 12 от 01.01.2009 г. аренды магазина «Земляничка», площадью 140 кв.м. по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Агролес, ул. Парковая, 3;
- договор № 36 от 15.01.2009 г. аренды теплицы, площадью 380 кв.м. по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Зональный, промышленная зона;
- договор № 37 от 01.01.2009 г. аренды конторы, площадью 77 кв.м. по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Зональный, промышленная зона;
- договор № 38 от 01.01.2009 г. аренды магазина, площадью 65 кв.м. по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Мичуринский, ул. Полевая, 7;
- договор № 183но от 03.11.2009 г. аренды гаража, площадью 1570 кв.м. по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Агролес, ул. Парковая, 29;
- договор № 184но от 03.11.2009 г. аренды проходной гаража, площадью 84 кв.м. по

адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Агролес, ул. Парковая, 29/1;

- договор № 27 от 01.01.2010 г. аренды сеноклада, площадью 360 кв.м. по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Агролес, ул. Парковая, 29.

Договор № 37но от 11.03.2010 г. аренды столовой, площадью 200 кв.м. по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Агролес, ул. Парковая, 20, ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии, по согласованию с ТУ Росимущества в Новосибирской области, заключило с арендатором путем проведения конкурса в полном соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», что подтверждается Распоряжением ТУ Росимущества в Новосибирской области № 368-р от 20.10.2009 г. о проведении торгов, решением конкурсной комиссии от 07.12.2009 г. о признании конкурса несостоявшимся и решением конкурсной комиссии от 25.01.2010 г. о заключении договора аренды.

Протоколом № 9 от 20.08.2009 г. Президиум Российской академии сельскохозяйственных наук утвердил новый порядок сдачи в аренду временно не используемых площадей или объектов недвижимости организациями Российской академии сельскохозяйственных наук, в соответствии с которым организации Российской академии сельскохозяйственных наук могут сдавать в аренду недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности и закрепленное за ними, только при условии, что такое недвижимое имущество зарегистрировано в Реестре федерального имущества и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.06.2010 г. Федеральное агентство по управлению государственным имуществом в РФ и Российская академия сельскохозяйственных наук заключили Соглашение № 01-12/217/115 о взаимодействии в сфере управления федеральным имуществом, закрепленным за Российской академией сельскохозяйственных наук и подведомственными ей организациями, в соответствии с которым заключение договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в пользовании подведомственных Российской академией сельскохозяйственных наук организаций, осуществляется в следующем порядке:

1) получение разрешения Президиума Российской академии сельскохозяйственных наук на передачу в аренду недвижимого имущества;

2) согласование решения Российской академии сельскохозяйственных наук о передаче в аренду недвижимого имущества с Федеральным агентством по управлению государственным имуществом в РФ, при условии наличия кадастровых паспортов и свидетельств о регистрации прав на объекты недвижимости, а также при условии проведения оценки рыночной ставки арендной платы за счет арендодателя;

3) проведение торгов на право заключения договора аренды;

4) заключение договора аренды с победителем торгов.

В связи с вышеизложенным, в 2010 г. ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии начало работу по оформлению кадастровых

паспортов, регистрации права хозяйственного ведения на закрепленное за ним недвижимое имущество, а также по подготовке иных документов, необходимых для проведения торгов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества.

Поскольку работа по оформлению кадастровых паспортов на недвижимое имущество, а также по подготовке иных документов для проведения торгов (например, проведение оценки рыночной ставки арендной платы) занимает продолжительное время, а также требует значительных финансовых затрат, заключение договоров аренды с арендаторами было приостановлено до приведения всех документов на недвижимое имущество, закрепленное за ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии, в полное соответствие с действующим законодательством РФ.

В соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ все заключенные ранее договоры аренды недвижимого имущества считаются возобновленными на тех же условиях на неопределенный срок до тех пор, пока какая-либо из сторон не откажется от договора. Поскольку ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии практически не имеет иных источников финансирования, получаемые от сдачи в аренду недвижимого имущества денежные средства направляются на финансирование всех вышеуказанных мероприятий по подготовке к торгам.

Таким образом, в настоящее время ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии не имеет возможности заключать договоры аренды на закрепленное за ним недвижимое имущество с арендаторами. Все ранее заключенные договоры аренды оформлены в соответствии с действующим законодательством и считаются возобновленными на неопределенный срок согласно п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ до момента проведения торгов и заключения новых договоров аренды. Расторжение действующих договоров аренды до проведения торгов является нецелесообразным, поскольку арендные платежи по ним являются единственным источником финансирования вышеуказанных мероприятий по подготовке к торгам.

ТУ Росимущества в Новосибирской области не представило объяснений по существу дела.

Рассмотрев материалы дела и доводы сторон, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

1. ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии, являясь федеральным государственным унитарным предприятием, подведомственным, согласно Распоряжению Правительства РФ от 30.06.2010 г. № 1102-р, Российской академии сельскохозяйственных наук, имеет, в соответствии с п. 5 ст. 6 Федерального закона от 23.08.1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике» и п. 76 Устава Российской академии сельскохозяйственных наук, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.02.2009 г. № 180, право владеть, пользоваться и распоряжаться федеральным имуществом, переданным данной организации на праве хозяйственного ведения Российской академией сельскохозяйственных наук по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на управление и распоряжение федеральным имуществом (т.е. по согласованию с Федеральным

агентством по управлению государственным имуществом (Постановление Правительства РФ от 05.06.2008 г. № 432)).

ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии, в соответствии с Федеральным законом от 23.08.1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике», имеет право сдавать в аренду без права выкупа имущество, временно не используемое указанной организацией и находящееся в федеральной собственности, в том числе недвижимое, на основании решения президиума академии, согласованного с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на управление и распоряжение федеральным имуществом. Договор аренды заключается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, с определением размера арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (п. 76 Устава Российской академии сельскохозяйственных наук, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.02.2009 г. № 180).

Согласно ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» была введена в действие с 02.07.2008 г. Федеральным законом от 30.06.2008 г. № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с п. 1 ст. 422 Гражданского кодекса РФ, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Договоры аренды нежилых помещений № 12 от 01.01.2009 г., № 37 от 01.01.2009 г., № 38 от 01.01.2009 г., № 36 от 15.01.2009 г., № 183но от 03.11.2009 г., № 184но от 03.11.2009 г., № 27 от 01.01.2010 г. заключены после 02.07.2008 г., т.е. после введения в действие ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Заключение указанных договоров аренды нежилых помещений осуществлялось без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, что является нарушением ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Указание ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии на ч. 4 ст. 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», разрешающую заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в ч.ч. 1 и 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и заключенных до 01.07.2008 г. с субъектами малого или среднего предпринимательства, является необоснованным, поскольку указанные договоры были заключены после 01.07.2008 г.

Таким образом, ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии, являющееся арендодателем по договорам аренды нежилых помещений № 12 от 01.01.2009 г., № 37 от 01.01.2009 г., № 38 от 01.01.2009 г., № 36 от 15.01.2009 г., № 183но от 03.11.2009 г., № 184но от 03.11.2009 г., № 27 от 01.01.2010 г., и ТУ Росимущества в Новосибирской области, являющееся арендодателем по договорам аренды нежилых помещений № 183но от 03.11.2009 г., № 184но от 03.11.2009 г., заключив указанные договоры аренды без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, нарушили ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Возобновление ранее заключенных ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии и ТУ Росимущества в Новосибирской области договоров аренды объектов недвижимого имущества на неопределенный срок в соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ противоречит ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что подтверждают материалы судебной практики.

Согласно позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в Постановлении от 28.12.2010 г. № 9143/10 по делу № А53-15386/2009, при отсутствии законных оснований для применения положений ст. 17.1 и ч. 4 ст. 53 Федерального закона «О защите конкуренции», дающих исключительную возможность заключения на новый срок договоров аренды без проведения конкурсов и аукционов, возобновление указанного договора на новый срок должно совершаться только по результатам проведения конкурса или аукциона либо при условии согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции в форме передачи в безвозмездное пользование имущества без проведения торгов.

Положения ст. 621 Гражданского кодекса РФ о возобновлении договора на неопределенный срок должны применяться в системной связи с нормами Федерального закона «О защите конкуренции», запрещающими заключение договоров на новый срок без проведения торгов и предусматривающими получение согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции.

Таким образом, ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Россельхозакадемии, являющееся арендодателем по договорам аренды нежилых помещений № 12 от 01.01.2009 г., № 37 от 01.01.2009 г., № 38 от 01.01.2009 г., № 36 от 15.01.2009 г., № 183но от 03.11.2009 г., № 184но от 03.11.2009 г., № 27 от 01.01.2010 г., и ТУ Росимущества в Новосибирской области, являющееся арендодателем по договорам аренды нежилых помещений № 183но от 03.11.2009 г., № 184но от 03.11.2009 г., возобновив указанные договоры аренды на неопределенный срок, в соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ, без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, нарушили ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1 – 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Российской

академии сельскохозяйственных наук и Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области нарушившими ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в заключении договоров аренды № 12 от 01.01.2009 г., № 37 от 01.01.2009 г., № 38 от 01.01.2009 г., № 36 от 15.01.2009 г., № 183но от 03.11.2009 г., № 184но от 03.11.2009 г, № 27 от 01.01.2010 г. в отношении нежилых помещений, являющихся государственной собственностью и принадлежащих на праве хозяйственного ведения ФГУП «Новосибирская зональная станция садоводства» Российской академии сельскохозяйственных наук, без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, а также в возобновлении указанных договоров аренды нежилых помещений на неопределенный срок, в соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ, без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

2. Обратиться в арбитражный суд с иском о признании недействительными договоров аренды нежилых помещений № 12 от 01.01.2009 г., № 37 от 01.01.2009 г., № 38 от 01.01.2009 г., № 36 от 15.01.2009 г., № 183но от 03.11.2009 г., № 184но от 03.11.2009 г, № 27 от 01.01.2010 г., не соответствующих антимонопольному законодательству.

3. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Председатель Комиссии

А.А. Ельчанинов

Члены Комиссии

Н.П. Камнева

М.А. Сидельников

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение

антимонопольного органа.

) 1 ением мэрии г. Новосибирска от 13.10.2008 г. № 18497-р и является одинаковой для всех обращающихся заинтересованных лиц. Процедура оказания услуг МАУ «Информационное обеспечение градостроительства» установлена Регламентом работы МАУ «Информационное обеспечение градостроительства» по изготовлению и выдаче копий ИТП и приемке материалов ТГР для внесения в информационную базу инженерно-геодезических изысканий, утвержденной Приказом директора МАУ «Информационное обеспечение градостроительства» от 28.11.2008 г. № 3П, и также является единой для всех субъектов. Подтверждений дискриминационных действий при оказании услуг со стороны МАУ «Информационное обеспечение градостроительства» в отношении каких-либо хозяйствующих субъектов заявителем представлено не было и при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства не выявлено.

Также, при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства не установлено фактов отказов Департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска или иными уполномоченными органами и организациями во введении геодезической документации в гражданский оборот по причине отсутствия обращения за услугами МАУ «Информационное обеспечение градостроительства», а также фактов навязывания услуг МАУ «Информационное обеспечение градостроительства» хозяйствующим субъектам со стороны Департамента строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска или каких-либо других уполномоченных органов и организаций.

Ассоциация «Топографо-геодезические предприятия» не представила документальных доказательств, свидетельствующих об осуществлении Департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска и МАУ «Информационное обеспечение градостроительства» согласованных действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке выполнения топографо-геодезических работ в г. Новосибирске.

Таким образом, в действиях Департамента строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска и МАУ «Информационное обеспечение градостроительства» не установлено признаков недопущения, ограничения, устранения конкуренции на рынке выполнения топографо-геодезических работ в г. Новосибирске.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 45 от 04.07.2011 г. в отношении Департамента строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска и МАУ «Информационное обеспечение градостроительства» в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Председатель Комиссии

А.А. Ельчанинов

Члены Комиссии

Г.В. Тропин

М.А. Сидельников

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.