

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА

### № 039/01/17.1 -737/2020 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

«26» июня 2020 года  
Калининград

Г.

Председатель Комиссии Калининградского УФАС России по рассмотрению  
д е л а № 039/01/17.1-737/2020 о нарушении антимонопольного  
законодательства

#### УСТАНОВИЛ:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области поступило заявление директора ООО «Калининградский кинопрокат» Кузнецова А.И. (вх. № 1500 от 11.03.2020) по вопросу нарушения муниципальным автономным учреждением культуры «Киноконцертный зал «Маяк» антимонопольного законодательства в части расторжения договора аренды нежилых помещений № 9 от 19.01.2017.

В соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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 предоставления указанных прав на такое имущество:

- являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество.

Согласно 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 силу части 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.

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.

В ходе рассмотрения вышеуказанного заявления (вх. № 1500 от 11.03.2020) ООО «Калининградский кинопрокат» и информации, полученной по запросам

Калининградского УФАС России, установлено следующее.

19.01.2017 между МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» (арендодатель) и ООО «Калининградский кинопрокат» (арендатор) заключен договор аренды нежилых помещений №9 (далее – Договор №9). По данному договору арендодатель предоставляет за плату во временное пользование (аренду) муниципальное имущество Пионерского городского округа – часть нежилого помещения № 1 – фойе, общей площадью 15 м<sup>2</sup>, расположенного на 1 (первом) этаже здания МАУК ККЗ «Маяк», а арендатор, по окончании срока действия, либо в случае досрочного расторжения договора, обязуется вернуть те же помещения в состоянии не худшем, чем на момент его получения (пункт 1.1 Договора №9). В пункте 1.5 Договора №9 определен срок действия указанного договора: с 1 февраля 2017 года до 31 декабря 2017 года.

Как следует из пояснений МАУК ККЗ «Маяк» Договор №9 заключен в соответствии с положениями подпункта 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

20.08.2018 к Договору №9 сторонами заключено дополнительное соглашение № 2, согласно которому, в том числе, продлен срок действия Договора №9 на новый срок с 01 сентября 2018 года по 31 августа 2019 года на прежних условиях.

Дополнительным соглашением № 2 от 20.08.2018 в пункт 1.1 Договора № 9 внесены следующие дополнения: «Арендодатель предоставляет дополнительно за оплату во временное пользование (аренду) муниципальное имущество Пионерского ГО – нежилое помещение № 7 площадью 4,3 кв. м, расположенного в подвальном помещении МАУК ККЗ «Маяк».

26.09.2019 ООО «Калининградский кинопрокат» в адрес МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» направлено письмо с просьбой заключить договор аренды нежилого помещения для организации буфета кинотеатра на новый срок в соответствии с положениями части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в связи с истечением срока действия Договора №9.

Письменного, надлежащим образом оформленного, ответа на вышеуказанное письмо МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» не представлено. Вместе с тем из представленных пояснений МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» следует, что, по результатам рассмотрения вышеуказанного письма был подготовлен проект договора аренды нежилых помещений, который не был согласован учредителем, в связи, с чем срок действия Договора № 9 был автоматически пролонгирован и при отсутствии возражений, как со стороны Арендодателя, так и со стороны Арендатора, последний продолжал фактически пользоваться частью нежилого помещения - фойе, общей площадью 15 м<sup>2</sup>.

10.01.2020 МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» в адрес ООО «Калининградский

кинопрокат» направлено уведомление о расторжении Договора №9.

05.02.2020 ООО «Калининградский кинопрокат» в адрес МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» направлено письмо, в котором выражено несогласие с расторжением Договора № 9.

19.02.2020 МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» произведен демонтаж и вынос принадлежащих Обществу оборудования, мебели и продуктов из арендуемого помещения.

Из письменных пояснений МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» от 21.04.2020 (исх. № 43) следует, что арендатором - ООО «Калининградский кинопрокат» условия Договора № 9 исполнялись надлежащим образом, задолженность по арендной плате со стороны Общества отсутствует.

Кроме того, в пояснениях указано, что в настоящее время часть фойе используется МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» для целей, закрепленных уставом учреждения и отраженных в выписке из ЕГРЮЛ.

Из вышеизложенного следует, что по истечении срока Договора № 9 арендатор - ООО «Калининградский кинопрокат» в письменном виде проинформировал арендодателя - МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» о своем намерении заключить договор аренды нежилого помещения на новый срок в соответствии с положениями части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, однако на указанное информирование от арендодателя не последовало каких-либо официальных ответов, пояснений, замечаний и т.д. и поскольку, как следует из представленных пояснений, со стороны арендодателя и арендатора отсутствовали возражения, последний продолжил фактически пользоваться частью нежилого помещения, в связи, с чем срок действия Договора № 9 был автоматически пролонгирован.

Вместе с тем, в дальнейшем МАУК «Киноконцертный зал «Маяк» в адрес ООО «Калининградский кинопрокат» направлено уведомление о расторжении Договора №9 и произведен демонтаж и вынос принадлежащих Обществу оборудования, мебели и продуктов из арендуемого помещения.

При этом, как указывается МАУК «Киноконцертный зал «Маяк», у арендатора - ООО «Калининградский кинопрокат» отсутствует задолженность по арендной плате за имущество определенное Договором № 9.

Информации о принятии в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом в Калининградское УФАС не представлено.

Учитывая вышеизложенное, Председатель Комиссии Калининградского УФАС России усматривает в действиях муниципального автономного учреждения культуры «Киноконцертный зал «Маяк» признаки нарушения частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного издан приказ Калининградского УФАС России от 11.06.2020 № 57 о возбуждении дела № 039/01/17.1-737/2020 по признакам нарушения муниципальным автономным учреждением культуры «Киноконцертный зал «Маяк» частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Председатель Комиссии Калининградского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

1. Назначить дело № 039/01/17.1-737/2020 к рассмотрению на **29 июля 2020 года** на **11 часов 00 минут** по адресу: 236006, г. Калининград, ул. Барнаульская, 4.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 039/01/17.1-737/2020 в качестве:

- **заявителя:** ООО «Калининградский кинопрокат» (ОГРН/ИНН 1113926041723/3906251030, адрес (место нахождения): 236039, Калининградская обл., г. Калининград, ул. А. Суворова, д. 44);

- **ответчика:** муниципальное автономное учреждение культуры «Киноконцертный зал «Маяк» (ОГРН/ИНН 1023902052866/3910000978, адрес (место нахождения): 238590, Калининградская обл., г. Пионерский, ул. Армейская, 1).

3. Ответчику представить в Калининградское УФАС России в срок до **28 июля 2020 года:**

- письменное изложение позиции по существу настоящего дела.