

РЕШЕНИЕ № 039/01/17.1-655/2019

г. Калининград

Резолютивная часть решения оглашена 22 ноября 2019 года.

В полном объеме решение изготовлено 06 декабря 2019 года.

Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии:

А.В. - руководитель Калининградского УФАС России;

Члены комиссии:

И.С. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

А.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

рассмотрев дело № 039/01/17.1-655/2019 по признакам нарушения Государственным бюджетным учреждением Калининградской области «Балтберегозащита» частей 9, 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившихся в не заключении с арендатором - ООО «Л.А.С.променадо.З.» на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, предусмотренных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, при отсутствии у арендодателя оснований для отказа, предусмотренных частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции,

в присутствии на заседании представителей:

- заявителя – ООО «Л.А.С.променадо.З.»: (по доверенности);

- ответчика - Государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Балтберегозащита»: (по доверенности);

- заинтересованного лица – Агентства по имуществу Калининградской области: (по доверенности);

- заинтересованного лица – Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области: (по доверенности),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области поступило заявление (вх. № 4447 от 06.08.2019) ООО «Л.А.С.променадо.З.» на действия Агентства по имуществу Калининградской области по отказу в заключении договора аренды части берегозащитного сооружения (променада) общей площадью 133 кв.м. по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Лесной на Куршской косе, на новый срок без проведения конкурсных процедур.

По результатам рассмотрения указанного заявления Калининградским УФАС России издан приказ от 03.09.2019 № 107 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения ГБУЗ КО «Балтберегозащита» части 9 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Определением Калининградского УФАС России от 04.09.2019 дело № 039/01/17.1-655/2019 назначено к рассмотрению, к участию в рассмотрении дела привлечены в качестве:

- заявителя: ООО «Л.А.С.променадо.З.»;
- ответчика: ГБУ КО «Балтберегозащита»;
- заинтересованного лица: Агентство по имуществу Калининградской области.

Определением Калининградского УФАС России от 18.09.2019 к участию в рассмотрении дела № 039/01/17.1-655/2019 привлечено Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области в качестве заинтересованного лица.

Определением Калининградского УФАС России от 01.11.2019 в действиях ГБУ КО «Балтберегозащита» по отказу в заключении договора аренды на новый срок с ООО «Л.А.С.променадо.З.» по основаниям, не предусмотренным Законом о защите конкуренции, наряду с ранее установленными признаками нарушения части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, установлены признаки нарушения части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

1. Существо дела в изложении Заявителя.

20.03.2019 ООО «Л.А.С.променадо.З.» в адрес ГБУ КО «Балтберегозащита» направлено заявление о продлении договора аренды части берегозащитного сооружения (променада) общей площадью 133 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, в районе пос. Лесной на Куршской косе, № 1690 от 04.05.2019 на срок до 10 лет на основании статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации и частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Письмом Агентства по имуществу Калининградской области от 26.07.2019 отказано ГБУ КО «Балтберегозащита» в заключении договора аренды государственного имущества Калининградской области - части берегозащитного сооружения (променада) общей площадью 133 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, в районе пос. Лесной на Куршской косе, с ООО «Л.А.С.променадо.З.» на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

ГБУ КО «Балтберегозащита» на основании вышеуказанного письма Агентства по имуществу Калининградской области уведомляет ООО «Л.А.С.променадо.З.» о прекращении договора аренды № 1690 от 04.05.2019.

Поскольку ООО «Л.А.С.променадо.З.» исполнял свои обязательства по договору аренды № 1690 от 04.05.2019 надлежащим образом, нарушений требований законодательства и условий данного договора аренды не выявлялись, что указывает на отсутствие оснований для отказа в заключении договора на новый срок, предусмотренных частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Заявитель считает действия Агентства по имуществу Калининградской области, ГБУ КО «Балтберегозащита» по отказу в реализации права арендатора на заключение договора аренды на новый срок нарушающими требования Закона о защите конкуренции.

2. Существо дела в изложении Ответчика.

Ответчик с доводами заявителя не согласен, полагает, что в его действиях отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Поскольку переданное в аренду по договору № 1690 от 04.05.2019 государственное имущество Калининградской области, закреплено за ГБУ КО «Балтберегозащита» на праве оперативного управления, а ГБУ КО «Балтберегозащита» находится в ведомственной подчиненности Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области, учреждением 08.04.2019 в адрес указанного министерства направлено письмо с просьбой о согласовании заключения договора аренды на новый срок с арендатором ООО «Л.А.С.променадо.З.» без проведения конкурсных процедур.

После получения согласования учреждением в адрес Агентства по имуществу Калининградской области направлено письмо с просьбой о согласовании заключения договора аренды с арендатором ООО «Л.А.С.променадо.З.» на новый срок.

В связи с тем, что Агентством по имуществу Калининградской области не согласовано заключение договора аренды на новый срок с арендатором

ООО «Л.А.С.променадо.З.», ГБУ КО «Балтберегозащита» не имело возможности заключить указанный договор аренды и было вынуждено направить арендатору письмо о расторжении договора аренды.

Вместе с тем, ответчик полагает, что его вина в нарушении Закона о защите конкуренции отсутствует, поскольку учреждение в рассматриваемом случае действовало в соответствии с Законом Калининградской области № 31 от 12.07.2006 и совершило все необходимые действия, направленные на заключение договора аренды на новый срок.

Подробно позиция ответчика изложена в его письмах в Калининградское УФАС России от 12.09.2019 (вх. № 5394 от 16.09.2019), от 11.10.2019 (вх. № 5912 от 11.10.2019).

3. Существо дела в изложении Заинтересованных лиц.

Согласно представленной позиции Агентства по имуществу Калининградской области, отказ в согласовании заключения договора аренды имущества между ГБУ КО «Балтберегозащита» и ООО «Л.А.С.променадо.З.», а также отказ ГБУ КО «Балтберегозащита» в заключении договора аренды на новый срок, являются правомерными и обоснованными.

Подробно позиция заинтересованного лица - Агентства по имуществу Калининградской области изложена в его письмах в Калининградское УФАС России от 27.08.2019 (вх. № 4927 от 28.08.2019), от 28.10.2019 (вх. № 6295 от 30.10.2019), от 08.11.2019 (вх. № 6568 от 11.11.2019).

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области пояснило, что ГБУ КО «Балтберегозащита» являясь самостоятельным юридическим лицом, приобретает и осуществляет имущественные и личные неимущественные права и несет обязанности в соответствии с действующим законодательством.

Кроме того, с учетом полномочий, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области не является собственником имущества и стороной по договору аренды № 1690 от 04.05.2019, решение о пролонгации договора аренды не принимает, о чем представители ГБУ КО «Балтберегозащита» и ООО «Л.А.С.променадо.З.» проинформированы в устной форме в ходе рабочей встречи, состоявшейся 26.06.2019 у заместителя министра Е.В. Батуркиной. Для получения согласования договора аренды № 1690 от 04.05.2019 на новый срок сторонам указанного договора было рекомендовано обратиться к собственнику имущества - Агентству по имуществу Калининградской области в установленном порядке и сроки.

Подробно позиция заинтересованного лица - Министерства строительства

и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области изложена в его письмах в Калининградское УФАС России от 11.10.2019 (вх. № 6000 от 15.10.2019), от 28.10.2019 (вх. № 6300 от 30.10.2019).

4. В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено следующее.

В результате исследования представленных сторонами доводов, документов и информации Комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства установлено следующее.

04.05.2016 по результатам открытого аукциона (извещение № 010416/12834976/01 от 06.04.2016) заключен договор аренды №1690 государственного имущества Калининградской области, закрепленного за ГБУ КО «Балтберегозащита» на праве оперативного управления - части берегозащитного сооружения (променада) общей площадью 133 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, в районе пос. Лесной на Куршской косе для использования под торговый павильон (кафе-бар), сроком на 3 года (далее – Договор аренды, Договор).

Сторонами данного Договора аренды являются: арендодатель – ГБУ КО «Балтберегозащита», арендатор - ООО «Л.А.С.променадо.З.».

20.03.2019 (вх. № 267), то есть за 43 дня до истечения срока вышеуказанного Договора аренды, ООО «Л.А.С.променадо.З.» в адрес ГБУ КО «Балтберегозащита» направлено заявление о продлении Договора аренды на срок до 10 лет на основании статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (далее – Заявление).

08.04.2019 ГБУ КО «Балтберегозащита» в адрес министра строительства и ЖКХ Калининградской области направлено письмо (исх. № 373), согласно которому просит согласовать заключение Договора аренды на новый срок с арендатором ООО «Л.А.С.променадо.З.» без проведения конкурсных процедур в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (через 18 дней с момента подачи Заявления).

29.05.2019 ГБУ КО «Балтберегозащита» в ответ на обращение от 20.03.2019 сообщает ООО «Л.А.С.променадо.З.», что учреждение обратилось в Министерство строительства и ЖКХ Калининградской области для согласования заключения договора аренды на новый срок на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (через 69 дней с момента подачи Заявления).

29.05.2019 ООО «Л.А.С.променадо.З.» обращается к министру строительства и ЖКХ Калининградской области с просьбой в

согласовании заключения договора на срок до 10 лет с арендатором ООО «Л.А.С.променадо.З.» без проведения конкурсных процедур.

08.07.2019 (исх. № 755) письмо ГБУ КО «Балтберегозащита» с пометкой «СОГЛАСОВАНО» министром строительства и ЖКХ Калининградской области направлено в адрес Агентства по имуществу Калининградской области (вх. № 4301 от 11.07.2019), согласно данному письму, учреждение, руководствуясь частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, просит согласовать заключение договора аренды с арендатором ООО «Л.А.С.променадо.З.» на новый срок (через 109 дней с момента подачи Заявления).

В соответствии с письмом Агентства по имуществу Калининградской области от 26.07.2019 (через 127 дней с момента подачи Заявления) ГБУ КО «Балтберегозащита» отказано в заключении договора аренды государственного имущества Калининградской области - части берегозащитного сооружения (променада) общей площадью 133 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, в районе пос. Лесной на Куршской косе, с ООО «Л.А.С.променадо.З.» на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, поскольку срок действия Договора аренды окончился.

30.07.2019 (исх. № 859), ГБУ КО «Балтберегозащита» уведомляет ООО «Л.А.С.променадо.З.» о прекращении с 03.08.2019 Договора аренды, в связи с истечением срока указанного договора аренды и отказом Агентства по имуществу Калининградской области в согласовании заключения договора аренды на новый срок с ООО «Л.А.С.променадо.З.» (через 131 день с момента подачи Заявления).

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 предоставления указанных прав на такое имущество в случаях предусмотренных пунктами 1-16 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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.

Таким образом, положениями части 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрен порядок, условия, основания отказа в заключении на новый срок договора аренды государственного или муниципального имущества на новый срок без проведения конкурса, аукциона, регламентирующие действия арендатора и арендодателя по соответствующему договору аренды.

Вместе с тем, Агентство по имуществу Калининградской области, на действия которого подано заявление (вх. № 4447 от 06.08.2019) ООО «Л.А.С.променадо.З.», не является арендодателем по договору аренды государственного имущества Калининградской области № 1690 от 04.05.2016.

На основании вышеизложенного, поскольку в заявлении (вх. № 4447 от 06.08.2019) ООО «Л.А.С.променадо.З.» содержались признаки нарушения арендодателем по Договору аренды государственного имущества Калининградской области требований Закона о защите конкуренции, дело № 039/01/17.1-655/2019 возбуждено в отношении ГБУ КО «Балтберегозащита».

Порядок управления и распоряжения государственной собственностью Калининградской области регламентируется, в том числе, Законом Калининградской области № 31 от 12.07.2006 (Принят Калининградской областной Думой четвертого созыва 29 июня 2006 года) (далее - Закон Калининградской области № 31).

Порядок предоставления имущества Калининградской области в аренду без проведения торгов определен в статье 19 Закона Калининградской области № 31.

В соответствии с пунктом 2 статьи 19 Закона Калининградской области № 31 лица, имеющие в соответствии с Законом о защите конкуренции право на заключение с ними договора аренды без проведения торгов, представляют специально уполномоченному органу в сфере имущественных отношений, областной государственной организации следующие документы:

- 1) заявление;
- 2) учредительные документы заявителя - юридического лица, свидетельство о государственной регистрации заявителя;
- 3) документы, подтверждающие право заявителя на заключение с ним договора аренды без проведения торгов.

В силу абзаца 2 пункта 3 статьи 19 Закона Калининградской области № 31 областная государственная организация в течение четырнадцати дней после получения документов, указанных в пункте 2 данной статьи, представляет указанные документы в специально уполномоченный орган в сфере имущественных отношений. Специально уполномоченный орган в сфере имущественных отношений в течение двадцати календарных дней со дня получения указанных документов принимает решение о согласовании заключения договора аренды или об отказе в согласовании заключения договора аренды.

Решение об отказе в заключении договора аренды принимается специально уполномоченным органом в сфере имущественных отношений в случаях, если представленные документы не подтверждают право заявителя на заключение с ним договора аренды без проведения торгов.

Таким образом, областная государственная организация - ГБУ КО «Балтберегозащита», в силу пункта 3 статьи 19 Закона Калининградской области № 31, несмотря на совершение действий по согласованию, уведомлению, осуществлению иных взаимоотношений с уполномоченным органом, в ведомственной подчиненности которого находится учреждение – Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области, должна была в срок не позднее 03.04.2019, то есть в течение четырнадцати дней после получения соответствующих

документов от ООО «Л.А.С.променадо.З.», представить указанные документы в специально уполномоченный орган в сфере имущественных отношений – Агентство по имуществу Калининградской области.

Вместе с тем, как установлено Комиссией, указанные документы направлены ГБУ КО «Балтберегозащита» в адрес Агентства по имуществу Калининградской области (вх. № 4301 от 11.07.2019) письмом от 08.07.2019 (исх. № 755) через 109 дней с момента подачи Заявления, то есть с существенным нарушением срока предусмотренного абзацем 2 пункта 3 статьи 19 Закона Калининградской области № 31.

На основании вышеизложенного, довод ГБУ КО «Балтберегозащита» о невозможности направления соответствующих документов в адрес Агентства по имуществу Калининградской области, без согласования с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области не нашел своего фактического подтверждения, поскольку порядок предоставления имущества Калининградской области в аренду без проведения торгов определен статьей 19 Закона Калининградской области № 31, согласно которой областная государственная организация - ГБУ КО «Балтберегозащита» обязана в установленные сроки представить документы, предусмотренные пунктом 2 статьи 19 Закона Калининградской области № 31, в адрес специально уполномоченного органа в сфере имущественных отношений – Агентства по имуществу Калининградской области, при этом перечень предоставляемых документов конкретизирован и не содержит требования о согласовании с уполномоченным органом, в ведомственной подчиненности которого находится учреждение, действий учреждения по предоставлению имущества в аренду без проведения торгов.

Положениями части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрен исчерпывающий перечень случаев для отказа арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, а именно:

- 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.

Информация об отсутствии задолженности по арендной плате за имущество по Договору аренды, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) неоднократно представлялась в письменных пояснениях ГБУ КО «Балтберегозащита» от 27.08.2019 (исх. № 1001), от 11.10.2019 (исх. № 1179), в ходе заседаний комиссий по рассмотрению дела № 039/01/17.1-655/2019, а

также в письмах, направленных в адрес Агентства по имуществу Калининградской области от 08.07.2019 (исх. № 755), от 29.07.2019 (исх. № 851).

Указанная информация также отражена в представленных ГБУ КО «Балтберегозащита» актах сверки взаимных расчетов между учреждением и ООО «Л.А.С.променадо.З.» за периоды – 2018 год, с 01.01.2019 по 21.08.2019.

При этом установлено, что решение, предусматривающее иной порядок распоряжения имуществом по Договору аренды принято постановлением Правительства Калининградской области от 27.08.2019 № 551, согласно которому сооружение гидротехническое – набережная, расположенное по адресу Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Лесной (кадастровый номер <...> :05:020301:732), частью которого является имущество, сдаваемое в аренду по Договору, передано в собственность муниципального образования «Зеленоградский городской округ». Приказом Агентства по имуществу Калининградской области от 06.09.2019 вышеуказанное сооружение было исключено из перечня государственного имущества.

Таким образом, со дня подачи ООО «Л.А.С.променадо.З.» в адрес ГБУ КО «Балтберегозащита» Заявления о продлении Договора аренды, до направления учреждением уведомления ООО «Л.А.С.променадо.З.» о прекращении данного Договора аренды, то есть в период с 20.03.2019 по 30.07.2019, у ГБУ КО «Балтберегозащита» отсутствовали основания, предусмотренные частью 10 Закона о защите конкуренции для отказа арендатору - ООО «Л.А.С.променадо.З.» в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, в уведомлении ГБУ КО «Балтберегозащита» от 30.07.2019 о прекращении Договора аренды, не указаны основания предусмотренные частью 10 Закона о защите конкуренции, для отказа арендатору - ООО «Л.А.С.променадо.З.» в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Следовательно, в изложенных обстоятельствах, при отсутствии оснований предусмотренных частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции для отказа арендатору - ООО «Л.А.С.променадо.З.» в заключении на новый срок договора аренды, заключение такого договора на новый срок осуществляется в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение 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 определенных условий, а именно:

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 материалах рассмотрения дела № 039/01/17.1-655/2019 представлен отчет № 086-04/19 об оценке рыночной стоимости величины арендной платы за право пользования частью берегозащитного сооружения (променада) общей площадью 133 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, в районе пос. Лесной, согласно которому данная величина арендной платы составляет 17 108,00 руб. в месяц.

При этом достоверность данной величины арендной платы за право пользования объектом, указанной в отчете № 086-04/19, в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в судебном порядке сторонами по делу № 039/01/17.1-655/2019 не обжаловалась.

Исходя из положений пункта 2 части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года, при этом на основании заявления арендатора срок может быть уменьшен.

В Заявлении ООО «Л.А.С.променадо.З.» указано, что арендатор просит продлить срок Договора аренды на срок до 10 лет, при этом иных заявлений об уменьшении срока от ООО «Л.А.С.променадо.З.» не поступало.

Более того, в договоре аренды части берегозащитного сооружения (променада) на новый срок от 01.07.2019, подписанного ГБУ КО «Балтберегозащита» и ООО «Л.А.С.променадо.З.» и направленного письмом от 08.07.2019 (исх. № 755) ГБУ КО «Балтберегозащита» в адрес Агентства по имуществу Калининградской области, указан срок действия такого договора – до 06.05.2026.

Из вышеизложенного следует, что срок, предложенный арендатором - ООО «Л.А.С.променадо.З.» для перезаключения Договора аренды составляет 7 (семь) лет.

Следовательно, условия, предусмотренные частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции для заключения договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, в рассматриваемом случае соблюдены.

В ходе рассмотрения заявления ООО «Л.А.С.променадо.З.» (вх. № 4447 от 06.08.2019), дела № 039/01/17.1-655/2019 в адрес Калининградского УФАС России Агентством по имуществу Калининградской области представлены следующие доводы, обосновывающие позицию Агентства, что отказ в согласовании заключения договора аренды имущества между ГБУ КО «Балтберегозащита» и ООО «Л.А.С.променадо.З.» и отказ ГБУ КО «Балтберегозащита» в заключении Договора аренды на новый срок, являются правомерными и обоснованными.

В письме от 27.08.2019 (исх. № НК-5070) Агентство по имуществу Калининградской области указывает следующее:

- обращение ГБУ КО «Балтберегозащита» от 08.07.2019 (исх. № 755) поступило в адрес Агентства по имуществу Калининградской области через 113 дней с момента подачи Заявления, фактически по истечении срока действия Договора аренды и не содержало документов, предусмотренных частью 2 статьи 19 Закона Калининградской области № 31;

- вышеуказанное обращение ГБУ КО «Балтберегозащита» от 08.07.2019 (исх. № 755) как и Заявление ООО «Л.А.С.променадо.З.» не содержало конкретизации срока, на который предлагается перезаключить Договор аренды;

- в составе обращения ГБУ КО «Балтберегозащита» от 08.07.2019 (исх. № 755) в адрес Агентства по имуществу Калининградской был представлен заключенный между учреждением и ООО «Л.А.С.променадо.З.» договор аренды имущества от 01.07.2019, что исключило возможность получения предварительного согласия на распоряжение государственным имуществом путем предоставления в аренду без торгов, при этом данный подписанный сторонами договор имел отличные от первоначального Договора аренды условия, а также подписание договора аренды имущества от 01.07.2019 состоялось в отсутствии информации о принятом в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения имуществом;

- при определении размера рыночной стоимости арендной платы за пользование имуществом заказчиком работ по оценке выступило ООО «Л.А.С.променадо.З.», тогда как Методикой определения арендной платы за государственное имущество Калининградской области, утвержденной постановлением Правительства Калининградской области от 21.08.2019 № 549, установлено, что заказчиком работ по оценке должно быть ГБУ КО «Балтберегозащита».

В письме от 28.10.2019 (исх. № НК-6721) Агентство по имуществу Калининградской области поддерживает доводы, изложенные в вышеуказанном письме и дополнительно указывает следующее:

- до момента обращения ГБУ КО «Балтберегозащита» от 08.07.2019 (исх. № 755) собственник имущества имел намерение о принятии решения, предусматривающего иной порядок распоряжения спорным имуществом, а именно о передаче его в муниципальную собственность муниципального образования «Зеленоградский городской округ» для использования по целевому назначению, информация о таком намерении имелась у ГБУ КО «Балтберегозащита» в момент договора аренды имущества от 01.07.2019;

- размещение кафе-бара на променаде в пос. Лесном на Куршской косе, являющегося нестационарным торговым объектом, незаконно без включения в схему размещения нестационарных торговых объектов муниципального образования, при этом в предшествующем периоде аренды части променада данное требование федерального законодательства нарушалось длящимся периодом арендатором.

В письме от 08.11.2019 (исх. № НК-7089) Агентство по имуществу Калининградской области сообщает, что решение об ином способе распоряжения имуществом – сооружения гидротехнического – набережной, расположенного по адресу Калининградская обл., Зеленоградский район, в районе пос. Лесное на Куршской косе, принято в форме поручения секретариата Губернатора Калининградской области № 5871-1/16 от 18.06.2019 о продолжении работы по передаче имущества в соответствии с докладом руководителя Агентства Губернатору Калининградской области.

Комиссия УФАС по Калининградской области по рассмотрению дела № 039/01/17.1-655/2019 о нарушении антимонопольного законодательства, исследовав вышеуказанные доводы Агентства по имуществу Калининградской области, приходит к выводу, что в рассматриваемом случае данные доводы не имеют правового значения, поскольку в письме Агентства от 26.07.2019 (исх. № НК – 4331) с отказом в заключении договора аренды государственного имущества Калининградской области - части берегозащитного сооружения (променада) общей площадью 133 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, в районе пос. Лесной на Куршской косе, с ООО «Л.А.С.променадо.З.» на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, содержится иное основание для отказа.

В вышеизложенном письме Агентства от 26.07.2019 (исх. № НК – 4331) указано, что срок действия Договора аренды установлен на 3 года, то есть до 03.05.2019, действие части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции не распространяется на договоры аренды, срок действия которых окончился, учитывая изложенное Агентство определяет, что ГБУ КО

«Балтберегозащита» вправе передать в аренду вышеуказанную часть берегозащитного сооружения (променада), исключительно путем проведения аукциона.

Вместе с тем в соответствии с условиями части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, обстоятельства указанные в письме Агентства по имуществу Калининградской области от 26.07.2019 (исх. № НК – 4331), и послужившие основанием для отказа в заключении договора аренды с ООО «Л.А.С.променадо.З.» на новый срок без проведения конкурса, аукциона, не соответствуют положениям части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, данные основания не относятся к случаям для отказа в заключении договора аренды, предусмотренным пунктом 3 статьи 19 Закона Калининградской области № 31.

Таким образом, учитывая, что как на момент обращения ООО «Л.А.С.променадо.З.» о заключении договора аренды №1690 от 04.05.2016 на новый срок – 20.03.2019, так и на момент направления 30.07.2019 уведомления ГБУ КО «Балтберегозащита» о прекращении указанного договора аренды, у арендодателя отсутствовали основания для отказа арендатору в заключении на новый срок договора аренды, предусмотренные частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, а именно не было в установленном порядке принято решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом, и у арендатора отсутствовала задолженность по арендной плате за имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды, арендодатель ГБУ КО «Балтберегозащита» не вправе было отказать арендатору - ООО «Л.А.С.променадо.З.» в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 48 Закона о защите конкуренции, перед окончанием рассмотрения дела № 039/01/17.1-655/2019, Комиссия Калининградского УФАС России направила сторонам по делу заключение об обстоятельствах дела № 039/01/17.1-655/2019 о нарушении антимонопольного законодательства от 12.11.2019.

Ответчиком – ГБУ КО «Балтберегозащита» представлены письменные пояснения на заключение об обстоятельствах дела № 039/01/17.1-655/2019

(вх. № 6868 от 22.11.2019).

В отношении довода ГБУ КО «Балтберегозащита», изложенного в вышеуказанных пояснениях, о необходимости согласования заключения договора без проведения торгов с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области, Комиссия считает, что данный довод подлежит отклонению, поскольку не нашел своего фактического подтверждения, о чем подробно изложено в заключении об обстоятельствах дела № 039/01/17.1-655/2019 от 12.11.2019 и ранее в данном решении. Порядок предоставления имущества Калининградской области в аренду без проведения торгов определен статьей 19 Закона Калининградской области № 31, согласно которой областная государственная организация обязана в установленные сроки представить конкретный перечень документов, предусмотренных пунктом 2 статьи 19 Закона Калининградской области № 31, в адрес специально уполномоченного органа в сфере имущественных отношений, при этом положения указанной статьи Закона Калининградской области № 31 не содержат требования о согласовании с уполномоченным органом, в ведомственной подчиненности которого находится учреждение, действий областной государственной организации по предоставлению имущества в аренду без проведения торгов. Кроме того, несмотря на необходимость совершения действий по согласованию, уведомлению, осуществлению иных взаимоотношений с уполномоченным органом, в ведомственной подчиненности которого находится ГБУ КО «Балтберегозащита» – Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области в силу иных нормативных актов, областная государственная организация в соответствии с пунктом 3 статьи 19 Закона Калининградской области № 31 должна в установленный срок, в течение четырнадцати дней после получения соответствующих документов, представить данные документы в специально уполномоченный орган в сфере имущественных отношений. Иного срока порядок предоставления имущества Калининградской области в аренду без проведения торгов, установленный статьей 19 Закона Калининградской области № 31, не содержит.

Комиссия, рассмотрев доводы ГБУ КО «Балтберегозащита» о наличии в действиях Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, сообщает, что указанные действия Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области будут дополнительно исследованы Калининградским УФАС России на соответствие требованиям Закона о защите конкуренции, и дана соответствующая оценка.

В отношении довода по указанию Агентством по имуществу Калининградской области различных оснований для отказа в заключении договора аренды с ООО «Л.А.С.променадо.З.», Комиссия дополнительно

разъясняет, что положениями части 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрен порядок, условия, основания отказа в заключении на новый срок договора аренды государственного или муниципального имущества на новый срок без проведения конкурса, аукциона, регламентирующие действия арендатора и арендодателя по соответствующему договору аренды, при этом в рассматриваемом случае Агентство по имуществу Калининградской области не является арендодателем по договору аренды государственного имущества Калининградской области № 1690 от 04.05.2016, в связи с чем дело № 039/01/17.1-655/2019 о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено в отношении арендодателя по данному договору аренды – ГБУ КО «Балтберегозащита» действия которого регламентированы и должны соответствовать требованиям частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Доводы о правомерности и обоснованности действий Агентства по имуществу Калининградской области по отказу в согласовании заключения договора аренды имущества между ГБУ КО «Балтберегозащита» и ООО «Л.А.С.променадо.З.», и отказу ГБУ КО «Балтберегозащита» в заключении Договора аренды на новый срок, ранее изучены Комиссией и им дана надлежащая оценка.

В части иных доводов представленных ГБУ КО «Балтберегозащита» в пояснениях на заключение об обстоятельствах дела № 039/01/17.1-655/2019 по вопросам взаимодействия Агентства по имуществу Калининградской области, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области и учреждения, Комиссия отмечает, что любое взаимодействие исполнительных органов власти субъекта РФ и учреждений, находящихся в ведомственной подчиненности таких органов исполнительной власти, в том числе регламентированное и предусмотренное региональными нормативными актами, исполнительно-распорядительными документами, не должно оказывать необоснованного негативного влияния и создавать препятствования для законной деятельности хозяйствующего субъекта.

Иные лица, участвующие в рассмотрении дела, пояснения, возражения по обстоятельствам, изложенным в заключении, не представили.

На основании вышеизложенного, при совокупном анализе поступившей информации, Комиссия УФАС по Калининградской области по рассмотрению дела № 039/01/17.1-655/2019 о нарушении антимонопольного законодательства, считает установленным в действиях Государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Балтберегозащита» по не заключению с арендатором - ООО «Л.А.С.променадо.З.» на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, предусмотренных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, при отсутствии у арендодателя оснований для отказа, предусмотренных частью 10 статьи

17.1 Закона о защите конкуренции, нарушение частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В силу пункта 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, в том числе вопрос о направлении материалов в правоохранительные органы, об обращении в суд, о направлении предложений и рекомендаций в государственные органы или органы местного самоуправления.

Комиссия, установив, при рассмотрении дела факт передачи на основании постановления Правительства Калининградской области от 27.08.2019 № 551 в собственность муниципального образования «Зеленоградский городской округ» сооружения гидротехнического – набережной, расположенной по адресу Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Лесной (кадастровый номер <...>:05:020301:732), частью которого является имущество, сдаваемое в аренду по Договору, приходит к выводу о невозможности в рассматриваемом случае выдачи предписания по делу № 039/01/17.1-655/2019 о нарушении антимонопольного законодательства.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении дела на вопрос председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить имеются в распоряжении комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств, не имеется.

В связи с изложенным, Комиссия Калининградского УФАС России, оценив доводы и доказательства, представленные лицами, участвующими в деле, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 06.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Балтберегозащита», выразившихся в не заключении с арендатором - ООО «Л.А.С.променадо.З.» на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, предусмотренных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, при отсутствии у арендодателя оснований для отказа, предусмотренных частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, нарушением частей 9, 10 статьи 17.1 Федерального

закона от 06.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Предписание Государственному бюджетному учреждению Калининградской области «Балтберегозащита» не выдавать.

3. Передать материалы дела № 039/01/17.1-655/2019 в правовой отдел УФАС по Калининградской области для привлечения лиц, виновных в нарушении антимонопольного законодательства, к административной ответственности.

Председатель

Комиссии

А.В.

Члены

Комиссии

И.С.

А.А.