

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 023/01/17.1-4695/2022

О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

К РАССМОТРЕНИЮ

19 октября 2022 года г. Краснодар

Председатель Комиссии Краснодарского УФАС России по рассмотрению дела № 023/01/17.1-4695/2022 о нарушении антимонопольного законодательства,

УСТАНОВИЛ:

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

В ходе рассмотрения обращения Краснодарским УФАС России установлено следующее.

По результатам торговой процедуры № 180116/10535692/01 между МУП «Спутник» г. Сочи (МБУ г. Сочи «Центр культуры и кино «Сочи») и ИП Б.А.Б. заключен договор аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности г. Сочи закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения от 24.02.2016г. № К/159-2016 сроком до 17.02.2017г.

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

По истечении срока действия договора аренды от 24.05.2016 № К/159-2016 на основании обращений балансодержателя от 13.04.2017 № 32, управления культуры администрации города Сочи от 15.05.2017 № 906/01-

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

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

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

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

В соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, на основании решения городской комиссии по рассмотрению вопросов использования объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности г. Сочи, между ИП Б.А.Б. и МБУ г. Сочи «Центр культуры и кино «Сочи» заключен договор аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности г. Сочи и закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения, от 24.09.2021г. № К/244-2021 в отношении открытой площадки площадью 19 кв.м, расположенной по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Абрикосовая, д. 12, эт. 2, лит. А, сроком с 24.09.2021 по 01.06.2022г.

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

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

В соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

На основании части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

- 1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;
- 2) государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;
- 3) государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не

установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;
- 2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Кроме того, согласно разъяснениям ФАС России, направленным письмом от 24.04.2014г. № ЦА/16309/14, положения частей 9 - 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции применяются в отношении действующих договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе до 01.07.2008 не исключая субъектов малого и среднего предпринимательства, при условиях: если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

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

Аналогичная правовая позиция также приведена в письме ФАС России от 05.07.2019г. № АЦ/57280/19.

При этом, согласно части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

- 1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
- 2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Согласно письму ФАС России от 21.01.2019г. № РП/3233/19, указанный в

части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции перечень оснований для отказа в заключении договора на новый срок является исчерпывающим.

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

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

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

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

утверждается секретарем.

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

Вместе с тем, у арендатора отсутствует задолженность по арендной плате. Соответствующее решение, находящихся в муниципальной собственности г. Сочи, предусматривающее иной порядок распоряжения спорным имуществом Комиссией по рассмотрению вопросов использования объектов недвижимости не принималось.

Таким образом, МБУ г. Сочи «Центр культуры и кино «Сочи» необоснованно отказано в заключении повторного договора с ИП Б.А.Б.

На основании изложенного, издан приказ Краснодарского УФАС России от 05.10.2022г. № 92/22 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения муниципальным бюджетным учреждением муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Центр культуры и кино «Сочи» части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 023/01/17.1-4695/2022 к рассмотрению на 10.11.2022 года в 16:00 часов, по адресу: г. Краснодар ул. Старокубанская, 116А, 3 этаж, каб. 301.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика - муниципальное бюджетное учреждение муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Центр культуры и кино «Сочи» (ИНН 2366029573, 354003, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Абрикосовая, д. 12).

3. Муниципальному бюджетному учреждению муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Центр культуры и кино «Сочи» в срок до 07.11.2022г. представить в Краснодарское УФАС России правовые обоснования, в письменном

виде со ссылкой на нормы действующего федерального законодательства, относительно отказа в заключении повторного договора аренды с ИП Б.А.Б.