

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ №40

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ  
ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

«15» декабря 2017 года

г.Ханты-Мансийск

В связи с наличием признаков, установленных Комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства №05-06-14/2017 в действиях (бездействии) Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (ул.Ленина, 54/1, г.Ханты-Мансийск, 628012), выразившихся в предоставлении в пользование государственного имущества ООО «ТВ-Эстейт» по окончании срока действия договора аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004 и не проведению торгов признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства №05-06-14/2017 на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения указанных действий (бездействий), а также об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения в срок до 26.01.2018 путем:

- возврата государственного имущества в казну Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, переданного ООО «ТВ-Эстейт» по договору аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004.

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Ханты-Мансийское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

**Доводы антимонопольного органа**

Ханты-Мансийским УФАС России на основании приказа от 30.10.2017 № 62 возбуждено дело №05-06-14/2017 в отношении Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (далее – Департамент) по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Основанием для возбуждения настоящего дела послужили следующие обстоятельства.

В Ханты-Мансийское УФАС России поступило обращение НП «Союз турпредприятий Югры» от 26.06.2017 исх.№47/ОСА (вх. №1203-О от 28.07.2017), направленное из ФАС России.

По существу поставленных вопросов в обращении, Ханты-Мансийским УФАС России подготовлен и направлен ответ в адрес НП «Союз турпредприятий Югры».

Вместе с тем, в ходе анализа представленных документов Ханты-Мансийским УФАС России дополнительно установлено следующее.

Между Департаментом и Обществом с ограниченной ответственностью «ТВ-Эстейт» (далее – ООО «ТВ-Эстейт», общество) заключен договор аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004 года, согласно которому обществу передано следующее имущество:

- блок «Б», общей площадью 4107,6 кв.м., стоимостью 189 744 913, 51 руб.;

- оборудование стоимостью 61 057 311,00 руб.

Настоящее имущество расположено по адресу: г.Ханты-Мансийск, ул.Ленина, 64 и предназначено для оказания гостиничных услуг.

Согласно пункту 1.3 договора, настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до 01.08.2004 года. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Действие настоящего договора распространяется на отношения сторон, возникшие с даты подписания передаточного акта.

Имущество передано по передаточному акту от 18.11.2003 года.

Согласно дополнительному соглашению к договору от 25.06.2004 ООО «ТВ-Эстейт» также передано помещение 1 этажа блока «В», площадью 172,6 кв.м., стоимостью 7 973 018,81 руб.

На основании дополнительного соглашения к договору от 01.09.2004 года из договора аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004 года, было исключено имущество - блок «Б», общей площадью 4107,6 кв.м., стоимостью 189 744 913, 51 руб.

Согласно дополнительному соглашению к договору от 10.03.2005 ООО «ТВ-Эстейт» передано помещение 1 этажа блока «А», площадью 324 кв.м., стоимостью 14 966 732,88 руб.

В соответствии с дополнительным соглашением от 28.07.2006 года в предмет договора аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004 года были внесены изменения, согласно которым ООО «ТВ-Эстейт» переданы следующие объекты имущества:

- помещения, общей площадью 4 947,3 кв.м., стоимостью 219 090 704, 5 руб.;

- помещения 0 этажа блока «А», площадью 428,9 кв.м., стоимостью 18 993 795,23 руб.;
- помещения 0-5 этажей блока «Б» площадью 4 130,2 кв.м., стоимостью 182 905 509,62 руб.;
- помещения 0 этажа блока «В» площадью 215,7кв.м., стоимостью 9 552 253,75 руб.;
- помещения 1 этажа блока «В», площадью 172,5 кв.м., стоимостью 7 639 145,90 руб.
- оборудование стоимостью 61 057 311,00 руб.

Дополнительным соглашением от 01.11.2006 года срок действия договора аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004 продлен до 01.11.2011 года.

Дополнительным соглашением от 12.09.2011 года срок действия договора аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004 продлен до 01.07.2015 года.

На основании дополнительного соглашения от 04.05.2012 года в предмет договора аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004 года были внесены изменения, согласно которым ООО «ТВ-Эстейт» переданы следующие объекты имущества:

- помещения, общей площадью 4 774,8 кв.м., стоимостью 219 090 704, 5 руб.;
- подвальные помещения блока «А», площадью 428,9 кв.м., стоимостью 19 225 642,08 руб.;
- помещения блока «Б» площадью 4 130,2 кв.м., стоимостью 185 138 136,87 руб.;
- помещения блока «В» площадью 215,7кв.м., стоимостью 9 668 852,87 руб.;
- имущество стоимостью 45 645 551,03 руб.

Как подтверждается уведомлениями Департамента, направленные в адрес ООО «ТВ-Эстейт» от 17.08.2015 №13-Исх-9402; от 15.04.2016 №13-Исх-4414; от 24.05.2016 №13-Исх-5795; от 08.08.2016 №13-Исх-8925; от 25.08.2016 №13-Исх-9633; от 21.10.2016 №13-Исх-11537; 23.11.2016 №13-Исх-12882; от 02.05.2017 №13-Исх-4981; от 23.05.2017 №13-Исх-5646; от 11.08.2017 №13-Исх-8790 общество продолжает пользоваться государственным имуществом, не смотря на то, что срок действия договора аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004 истек 01.07.2015 года. При этом каких-либо документов, подтверждающих что срок договора аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004 был продлен на новый срок не установлено.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), которая введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в силу закона.

Таким образом, с момента вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды на новый срок без проведения торгов, в том числе заключение дополнительных соглашений, увеличивающих срок действия данных договоров, является нарушением требований, предусмотренных названной нормой Закона.

Частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 данной 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: 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; минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 данной статьи, за исключением следующих случаев: принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом; 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 (часть 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Из приведенных положений закона следует, что части 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предоставляют преимущество арендатору на заключение договора аренды государственного и муниципального имущества на новый срок перед другими лицами (наряду с иными, указанными в ней условиями) только в том случае, если предшествующий договор аренды был заключен в порядке, предусмотренном частями 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, то есть по результатам конкурса или аукциона.

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

Вместе с тем, в связи с принятием Федерального закона от 02.07.2013 №144-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого

имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» (далее - Федеральный закон от 02.07.2013 №144-ФЗ) [часть 4 статьи 53](#) Закона о защите конкуренции утратила силу (пункт 2 статьи 1 Федерального закона от 02.07.2013 №144-ФЗ).

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

Как было указано выше, договор аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004 был заключен Департаментом без соблюдения публичных процедур до вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. После истечения срока действия договора аренды (01.07.2015) нежилые помещения не были возвращены Департаменту, в силу пункта 1.3 договора, договор возобновлен на неопределенный срок.

В данном случае продление договора аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004 с ООО «ТВ-Эстейт», в силу требований статьи 17.1 Закона о защите конкуренции на новый срок, было возможно только по результатам проведения торгов.

На основании изложенного, Департаментом были предоставлены конкурентные преимущества ООО «ТВ-Эстейт» путем предоставления в пользование государственного имущества по окончании срока действия договора аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004.

Таким образом, действия Департамента нарушают требования части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в предоставлении в пользование государственного имущества ООО «ТВ-Эстейт» по окончании срока действия договора аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004 и не проведению торгов.

12.12.2017 на заседании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства №05-06-14/2017, с учетом ходатайства и доводов Департамента, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу о наличии в действиях Департамента признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и приняла решение о выдаче Департаменту предупреждения в порядке статьи 39.1 Закона о защите конкуренции (определение об отложении дела от 12.12.2017).

Как следует из материалов дела о нарушении антимонопольного законодательства №05-06-14/2017, настоящее дело возбуждено в отношении Департамента по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, что выразилось в предоставлении в пользование государственного имущества ООО «ТВ-Эстейт» по окончании срока действия договора аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004 и не проведению торгов (определение о назначении дела от 13.11.2017 исх. №05-06/ТВ-6867).

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

По смыслу статьи 15 Закона о защите конкуренции, нормативно установленный запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, и распространяется, прежде всего, на их акты и действия в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Таким образом, при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган должен установить в совокупности, что действия (бездействие) органа власти противоречат нормам федерального законодательства и такие действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Данный вывод согласуется с содержанием пункта 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 июня 2008 г. № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства».

Как указывалось ранее, особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, которая введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Статьей 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в силу закона.

Из материалов дела о нарушении антимонопольного законодательства №05-06-14/2017 следует, что Департаментом не были соблюдены требования статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, поскольку после окончания срока действия договора аренды №03-03/2004-13 от 21.01.2004 (**01.07.2015**), заключенного с ООО «ТВ-Эстейт» общество продолжало и продолжает пользоваться имуществом, являющегося предметом настоящего договора аренды, тем самым Департамент Югры предоставляет обществу необоснованные преимущества в осуществлении хозяйственной деятельности.

Таким образом, указанное свидетельствует о том, что Департамент проявляет бездействие, не изымает государственное имущество из незаконного владения ООО «ТВ-Эстейт», тем самым совершает запрет, установленный частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Примечание: При условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением (часть 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения (часть 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

Председатель  
Комиссии  
<<---->>

Члены  
Комиссии  
<<---->>

<<---->>

<<---->>