

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 14 декабря 2018 года
Новосибирск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 26 декабря 2018 года

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

Камнева Н.П. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Филатьева И.Е. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии

рассмотрев дело № 8 от 19.09.2018 года, возбужденное по признакам нарушения Федеральным государственным бюджетным учреждением «Сибирское отделение Российской академии наук» (далее – СО РАН; ИНН/КПП 5408144424/540801001, ОГРН 1025403640569, проспект Академика Лаврентьева, 17, г. Новосибирск, 630090) части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии представителей:

«...»

УСТАНОВИЛА:

В адрес Новосибирского УФАС России поступило заявление ООО «Дебют» (вх. № 7380 от 31.08.2018 года), указывающее на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях РАН (СО РАН) при распоряжении государственным имуществом.

Заявитель сообщает следующее.

20.01.2012 года по результатам открытых торгов заявителем и СО РАН был подписан договор аренды недвижимого имущества № 3051/12, который был зарегистрирован в ЕГРП 23.04.2012 года.

При заключении договора был установлен 5-ти летний срок аренды помещения.

На основании указанного договора во владение ООО «Дебют» были переданы нежилые помещения общей площадью 92,8 кв.м, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Ильича, 6.

ООО «Дебют» на протяжении всего срока действия договора надлежащим образом исполняло все обязанности арендатора, а по окончании срока действия договора обратилось в СО РАН с требованием о заключении договора аренды на новый срок.

Согласно части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 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.

При этом по смыслу пункта 4.5 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 года № 73 новый договор аренды должен быть заключен на прежних условиях. Изменению могут быть подвергнуты только условия, указанные в пунктах 1 и 2 части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Частью 10 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» предусмотрено, что 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.

СО РАН не принимало решения, предусматривающего иной порядок распоряжения арендованными нежилыми помещениями. Задолженности по арендной плате ООО «Дебют» не имеет.

Следовательно СО РАН не вправе отказать ООО «Дебют» в заключении договора аренды на новый срок, однако до настоящего времени такой договор с ООО «Дебют» не заключен, чем нарушаются его право на заключение договора на новый срок, предусмотренное частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с длительным незаключением со стороны СО РАН договора аренды на новый срок ООО «Дебют» в декабре 2017 года обратилось в ФАС России с обращением о проверке сложившейся ситуации.

На обращения был получен ответ, согласно которому ООО «Дебют» имеет право на заключение договора аренды на новый срок по правилам части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» неограниченное количество раз.

Несмотря на разъяснение ФАС России договор аренды на новый срок со стороны СО РАН так и не заключался.

В настоящее время в адрес ООО «Дебют» поступило уведомление СО РАН, которым оно известило ООО «Дебют» о прекращении ранее действовавшего договора аренды по правилам пункта 2 статьи 610 ГК РФ (как заключенного на неопределенный срок), сославшись также на пункт 5.4 договора аренды, согласно которому «по истечении срока действия настоящего договора Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договоров аренды на новый срок». При этом на словах сотрудники СО РАН пояснили, что договор аренды на новый срок не будет заключен с ООО «Дебют» по правилам части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» именно по причине наличия в ранее действовавшем договоре аренды вышеуказанного пункта 5.4, исключающего наличие у арендатора преимущественного права аренды.

Такая позиция СО РАН является необоснованной, так как представляет собой смешение двух разных юридических понятий - преимущественного права аренды и порядка (способа) заключения договора.

Преимущественное право аренды, регламентации которого посвящен пункт 1 статьи 621 ГК РФ, создает у арендатора преимущество на заключение договора перед другими лицами, когда арендодатель волен заключить договор с любым третьим лицом, причем независимо от способа такого заключения (на торгах или без проведения торгов). Исключение у арендатора такого преимущественного права действительно может быть сделано посредством договорного условия (как это было сделано вышеуказанным пунктом 5.4 договоров аренды).

Однако отсутствие преимущественного права аренды никак не отменяет наличие у арендатора права на заключение договора аренды без проведения торгов, предусмотренного частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Содержащаяся в данной части норма регламентирует не преимущественное право аренды, а способ заключения договоров с арендаторами государственного имущества на новый срок. Этой нормой предусмотрено, что такие договоры заключаются без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором. То есть согласно данной норме договором может быть предусмотрено изменение способа заключения договора (т.е. в договоре может быть, например, указано, что договор аренды на новый срок подлежит заключению на торгах).

В договоре аренды с ООО «Дебют» такого изменения правила, предусмотренного частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», не предусмотрено, а, следовательно, у ООО «Дебют» имеется право на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов по правилам части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». В этой ситуации право на заключение договора аренды на новый срок является не преимущественным, а исключительным, так как никакое иное лицо при наличии воли арендатора на заключение договора аренды на новый срок не может претендовать на заключение договора аренды этого же объекта.

В связи с отсутствием нового договора аренды ООО «Дебют» не имеет

возможности осуществлять свою коммерческую деятельность, в частности, по причине невозможности продлить срок действия лицензии на розничную продажу алкогольной продукции (для чего в силу действующего законодательства необходим долгосрочный договор аренды), а, следовательно, невозможности полноценного функционирования продовольственного магазина, размещенного в арендованных нежилых помещениях.

Кроме того, договор аренды предусматривал право ООО «Дебют» предоставлять часть помещений в пользование третьим лицам, что в условиях отсутствия нового договора не позволяет получать от таких третьих лиц плату за использование этих помещений, тогда как арендная плата со стороны ООО «Дебют» в пользу СО РАН вносится в полном объеме, в том числе и за помещения, предоставленные в пользование третьим лицам.

В связи с невозможностью осуществления коммерческой деятельности по причине не исполнения СО РАН обязанности по заключению договора аренды на новый срок ООО «Дебют» несет значительные убытки, что может повлечь прекращение его существования и, как следствие, потерю рабочих мест его работниками.

СО РАН в своих пояснениях сообщило следующее.

20.01.2012 года по результатам открытых торгов А22/2011 между СО РАН и ООО «Дебют» был заключен договор аренды недвижимого имущества № 3051/09 со сроком действия с 14.02.2012 года по 13.02.2017 года.

По окончании срока действия договора ООО «Дебют» обратилось с просьбой заключить договор аренды на новый срок на основании части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

1. Пунктом 1 статьи 296 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусмотрено, что учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

В силу пункта 3 статьи 298 ГК РФ бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом.

Согласно пункту 7 Устава СО РАН функции и полномочия учредителя и собственника имущества, находящегося в оперативном управлении СО РАН, осуществляет Федеральное государственное бюджетное учреждение «Российская академия наук» (далее - РАН) в порядке и в объеме, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Письмом от 05.06.2017 года № 15001-15120-9612/45 СО РАН обратилось за согласованием заключения договора аренды, однако РАН отказало в согласовании заключения нового договора.

В связи с изложенными нормами ГК РФ Сибирское отделение РАН не имеет правовых оснований для заключения договора аренды без согласия собственника имущества.

2. Часть 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», указывая на обязанность арендодателя заключить договор на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, без проведения торгов, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, по сути, предоставляет арендатору преимущество перед другими потенциальными арендаторами.

Данное положение аналогично норме, закрепленной в части 1 статьи 621 ГК РФ, согласно которой арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

Кроме того, законодатель установил аналогичные последствия несоблюдения арендодателем права арендатора на заключение договора аренды на новый срок. Как часть 1 статьи 621 ГК РФ, так и часть 11 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» позволяют потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по договору, заключенному с другим лицом в течение года со дня истечения срока договора с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, а также возмещения убытков.

Более того, в пункте 4.4. Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 года № 73 суд прямо указал на то, что если арендодатель отказал арендатору в заключении договора аренды на новый срок, в том числе по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности по договору аренды (пункт 2 части 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), вправе в соответствии с пунктом 1 статьи 621 ГК РФ потребовать перевода на себя прав и обязанностей по договору аренды, заключенному с другим лицом.

В связи с изложенным, наличие в договоре аренды пункта 5.4 с альтернативным условием об отсутствии у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок лишает ООО «Дебют» преимущества, установленного частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» - заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов.

На основании изложенного СО РАН считает, что действия по отказу ООО «Дебют» в заключении на новый срок договора аренды нежилых помещений общей площадью 92,80 кв.м, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Ильича, 6 не нарушают требования части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В ходе анализа и сопоставления представленных фактов и обстоятельств установлено следующее.

20.01.2012 года по результатам открытых торгов заявителем и СО РАН был подписан договор аренды недвижимого имущества № 3051/12, который был

зарегистрирован в ЕГРП 23.04.2012 года.

При заключении договора был установлен 5-ти летний срок аренды помещения.

На основании указанного договора во владение ООО «Дебют» были переданы нежилые помещения общей площадью 92,8 кв.м, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Ильича, 6.

ООО «Дебют» на протяжении всего срока действия договора надлежащим образом исполняло все обязанности арендатора, а по окончании срока действия договора обратилось в СО РАН с требованием о заключении договора аренды на новый срок.

Письмом № 15120-9622.1-1083/18-0-0 от 16.08.2018 года СО РАН сообщило о прекращении действия вышеуказанного договора аренды.

Давая оценку указанным действиям необходимо исходить из тех обстоятельств, что в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», 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 условий данной статьи.

Кроме того, у арендодателя в таком случае в силу части 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» возникает обязанность по заключению на новый срок договора аренды, а именно арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 вышеназванной статьи, за исключением случаев, предусмотренных данной частью.

Согласно части 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «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 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», 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, арендодатель может отказать арендатору в заключении договора аренды на новый срок только при наличии у него задолженности на момент окончания договора аренды или принятия решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом.

При этом договор аренды государственного имущества, продленный на

основании части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», может быть продлен по тем же основаниям неограниченное количество раз при условии соблюдения требований, установленных данной частью.

Кроме того, согласно части 11 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в частях 1 и 3 указанной статьи, по основаниям, не предусмотренным частью 10 указанной статьи, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.

Таким образом, отказ арендодателя от заключения договора аренды на новый срок по основаниям, не предусмотренным частью 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», является нарушением антимонопольного законодательства.

Указанные выводы подтверждаются письмом ФАС России № РП/92614/17 от 28.12.2017 года, а также аналитическим отчетом по результатам анализа состояния конкуренции при заключении СО РАН договора аренды недвижимого имущества за период с 20.01.2012 года по 25.10.2018 года, выполненным отделом товарных и финансовых рынков Новосибирского УФАС России.

Следовательно, действия СО РАН по отказу ООО «Дебют» в заключении на новый срок договора аренды нежилых помещений общей площадью 92,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Ильича, 6, нарушают часть 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьей 39, частями 1-3 статьи 41, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать СО РАН нарушившим часть 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать СО РАН предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства. Для его исполнения СО РАН необходимо совершить действия, направленные на заключение с ООО «Дебют» договора аренды нежилых помещений общей площадью 92,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Ильича, д. 6 на новый срок.
3. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий антимонопольного законодательства отсутствуют.

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 частью 2.6 статьи 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.

Председатель Комиссии

Н.П. Камнева

Члены Комиссии

Е.В. Долженкова

И.Е. Филатьева

ПРЕДПИСАНИЕ № 37

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

26 декабря 2018 года

г. Новосибирск

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

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии,

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Филатьева И.Е. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 18.12.2018 года по делу № 8, возбужденному 19.09.2018 года по признакам нарушения Федеральным государственным бюджетным учреждением «Сибирское отделение Российской академии наук» (далее – СО РАН; ИНН/КПП 5408144424/540801001, ОГРН 1025403640569, проспект Академика Лаврентьева, 17, г. Новосибирск, 630090) части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. СО РАН прекратить нарушение антимонопольного законодательства, выразившееся в отказе ООО «Дебют» в заключении на новый срок договора аренды от 20.01.2012 года № 3051/12 нежилых помещений общей площадью 92,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Ильича, 6 в нарушение части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. С целью исполнения настоящего предписания СО РАН необходимо совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно действия, направленные на заключение с ООО «Дебют» договора аренды от 20.01.2012 года № 3051/12 нежилых помещений общей площадью 92,8 кв.м, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Ильича, д. 6 на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в срок до 31.01.2019 года.

3. Об исполнении настоящего предписания СО РАН сообщить в Новосибирское УФАС России до 08.02.2019 года с приложением подтверждающих документов.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

Н.П. Камнева

Члены Комиссии

Е.В. Долженкова

И.Е. Филатьева