

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 14 декабря 2018 года

г. Новосибирск

Решение в полном объёме 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 № 9 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 «Даль-Сиб рынок» (вх. № 7379 от 31.08.2018 года), указывающее на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях СО РАН при распоряжении государственным имуществом.

12.05.2009 года по результатам открытых торгов № АО 1/2009 между ООО «Даль-Сиб Рынок» и СО РАН был подписан договор аренды недвижимого имущества № 2889/09, который был зарегистрирован в ЕГРП 22.01.2010 года.

Срок действия договора аренды был установлен с 01.06.2009 года по 31.05.2014 года (пункт 5.1 договора).

На основании указанного договора во владение ООО «Даль-Сиб рынок» были переданы нежилые помещения общей площадью 394,30 кв.м, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Героев труда, 18/1.

По окончании действия договора аренды № 2889/09 между ООО «Даль-Сиб рынок» и СО РАН на основании пункта 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» без проведения торгов был подписан договор аренды недвижимого имущества № 3292/14 от 30.04.2014 года, который был зарегистрирован в ЕГРП 06.06.2014 года.

Срок действия договора аренды был установлен с 01.06.2014 года по 31.05.2017 года (пункт 5.1 договора).

ООО «Даль-Сиб рынок» 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 № 15120-9622.1-1082/18-0-0 от 16.08.2018 года СО РАН сообщило о прекращении действия вышеуказанного договора аренды от 2014 года.

СО РАН в своих пояснениях сообщило следующее.

12.05.2009 года по результатам открытых торгов № АО 1/2009 между СО РАН и ООО «Даль-Сиб Рынок» был заключен договор аренды № 2889/09 со сроком действия с 01.06.2009 года по 31.05.2014 года.

По окончании срока действия договора на основании письма арендатора, руководствуясь частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 30.04.2014 года между СО РАН и ООО «Даль-Сиб Рынок» был заключен новый договор аренды № 3292/14 со сроком действия с 01.06.2014 года по 31.05.2017 года.

По истечении указанного срока ООО «Даль-Сиб Рынок» вновь 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 № 15001-15120-9612/46 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. Кроме того, как следует из буквального толкования части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» данной нормой предусмотрена возможность заключить с добросовестным арендатором договор аренды на новый срок без проведения конкурса (аукциона) по истечении срока договора аренды, заключенного по результатам торгов.

ООО «Даль-Сиб Рынок», с которым по результатам открытых торгов № АО 1/2009 был заключен договор аренды № 2889/09 от 12.05.2009 года, реализовало свое право, предусмотренное частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при заключении без торгов договора аренды № 3292/14 от 30.04.2014 года.

Поскольку частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не предусмотрена обязанность арендодателя неоднократно перезаключать договор аренды, а право продления срока действия договора в порядке данной нормы ООО «Даль-Сиб Рынок» уже реализовано путем заключения договора аренды № 3292/14 от 30.04.2014 года, СО РАН не имеет оснований для заключения договора аренды.

3. 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 ст. 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 «Даль-Сиб Рынок» 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 «Даль-Сиб Рынок» в заключении на новый срок договора аренды нежилых помещений общей площадью 394,30 кв.м, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Героев Труда, 18/1 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.

12.05.2009 года по результатам открытых торгов № АО 1/2009 между ООО «Даль-Сиб Рынок» и СО РАН был подписан договор аренды недвижимого имущества № 2889/09, который был зарегистрирован в ЕГРП 22.01.2010 года.

Срок действия договора аренды был установлен с 01.06.2009 года по 31.05.2014 года (пункт 5.1 договора).

На основании указанного договора во владение ООО «Даль-Сиб рынок» были переданы нежилые помещения общей площадью 394,30 кв.м, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Героев труда, 18/1.

По окончании действия договора аренды № 2889/09 между ООО «Даль-Сиб рынок» и СО РАН на основании пункта 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» без проведения торгов был подписан договор аренды недвижимого имущества № 3292/14 от 30.04.2014 года, который был зарегистрирован в ЕГРП 06.06.2014 года.

Срок действия договора аренды был установлен с 01.06.2014 года по 31.05.2017 года (пункт 5.1 договора).

ООО «Даль-Сиб рынок» 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 № 15120-9622.1-1082/18-0-0 от 16.08.2018 года СО РАН сообщило о прекращении действия вышеуказанного договора аренды от 2014 года.

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 30.04.2014 года по 31.10.2018 года, выполненному отделом товарных и финансовых рынков Новосибирского УФАС России.

Следовательно, действия СО РАН по отказу ООО «Даль-Сиб рынок» в заключении на новый срок договора аренды нежилых помещений общей площадью 394,30 кв.м, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Героев труда, 18/1, 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 на новый срок договора аренды нежилых помещений общей площадью 394,30 кв. м, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Героев труда, 18/1 с ООО «Даль-Сиб рынок».
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 № 38

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 № 9, 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 «Даль-Сиб рынок» в заключении на новый срок договора аренды нежилых помещений общей площадью 394,30 кв.м, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Героев труда, 18/1 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 «Даль-Сиб рынок» договора аренды нежилых помещений общей площадью 394,30 кв.м, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Героев труда, 18/1 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