

Заявитель:

....

Ответчик:

....

Заинтересованное лицо:

...

РЕШЕНИЕ

г. Самара

Резолютивная часть решения оглашена «10» июля 2023 года.

В полном объеме решение изготовлено «18» июля 2023 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия), в составе:

Председателя комиссии - заместителя руководителя Самарского УФАС России,

Членов комиссии - начальника отдела контроля органов власти и торговли,
специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти и торговли,

рассмотрев дело № 063/01/17.1-1033/2022 по признакам нарушения Федеральным государственным бюджетным общеобразовательным учреждением высшего образования «Поволжский государственный университет телекоммуникаций и информатики» (далее – ФГБОУ ВО «ПГУТИ», Университет) (...) частей 9, 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), выразившихся в отказе ООО «Апогей» в заключении договоров аренды недвижимого имущества с оборудованием № 3/17 от 01.09.2017 и 4/17 от 01.01.2018 на новый срок,

в присутствии на заседании Комиссии представителя ФГБОУ ВО «ПГУТИ» ... по доверенности № 1 от 09.01.2023.

УСТАНОВИЛА:

В Самарское УФАС России поступило заявление ООО «Апогей» на действия ФГБОУ ВО «ПГУТИ», выразившееся в отказе арендатору в заключении договоров аренды недвижимого имущества с оборудованием № 3/17 от 01.09.2017 и 4/17 от 01.01.2018 на новый срок.

Приказом Самарского УФАС России от 15.12.2022 № 595 возбуждено дело по признакам нарушения ФГБОУ ВО «ПГУТИ» части 9, 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Определением о назначении дела № 063/01/17.1-1033/2022 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 19.12.2022 № 11256/10 к участию в качестве заявителя привлечено ООО «Апогей», в качестве ответчика - ФГБОУ ВО «ПГУТИ», определением от 13.01.2023г. Комиссия привлекла к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица - ТУ Росимущества в Самарской области.

В ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 063/01/17.1-1033/2022 Комиссией Самарского УФАС России было установлено следующее.

Пунктом 2 части 3.2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении государственного или муниципального имущества государственных или муниципальных организаций, осуществляющих образовательную деятельность, осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в случае заключения этих договоров с организациями общественного питания для создания необходимых условий для организации питания обучающихся и работников организаций, осуществляющих образовательную деятельность.

Как следует из материалов дела, 01.09.2017г. между ФГБОУ ВО «ПГУТИ» и ООО «Апогей» был заключен договор аренды недвижимого имущества с оборудованием № 3/17 (далее – Договор №3/17) сроком на 5 лет.

На основании Договора № 3/17 ООО «Апогей» были переданы нежилые помещения, общей площадью 401,4 кв.м., принадлежащие ФГБОУ ВО «ПГУТИ» на праве оперативного управления:

- комнаты на 1 этаже № 54, 57, 60, 64, 64-66, на втором этаже № 13-16, 22 по адресу: г. Самара, Московское шоссе, 77, литера Э2, площадью 286,62 кв.м.
- комнаты на 1 этаже № 11-22 по адресу: г. Самара, ул. Льва Толстого, д. 23/ул. Куйбышева, д. 133, литера Ж,Ж1, площадью 114,8 кв.м.

01.01.2018 между ФГБОУ ВО «ПГУТИ» и ООО «Апогей» заключен договор аренды недвижимого имущества с оборудованием № 4/17 (далее – Договор №4/17) сроком на 4 года.

По Договору № 4/17 от 01.01.2018 ООО «Апогей» были переданы нежилые помещения, общей площадью 52,5 кв.м., принадлежащие ФГБОУ ВО «ПГУТИ» на праве оперативного управления:

- часть комнаты на 1 этаже № 36 по адресу: г. Самара, Московское шоссе, 77, литера Э1, площадью 27 кв.м.
- часть комнаты на 2 этаже № 36 по адресу: г. Самара, Московское шоссе, 120, литера Я, площадью 25,5 кв.м.

Договоры № 3/17 от 01.09.2017 и № 4/17 от 01.01.2018 заключены без проведения конкурсов или аукционов с целью организации питания обучающихся и работников Университета в соответствии с пунктом 2 части 3.2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

13 мая 2022 года в адрес Университета поступило письмо ООО «Апогей» с просьбой заключить Договор №3/17 от 01.09.2017 на новый срок, на прежних условиях. Указанное обращение было оставлено ФГБОУ ВО «ПГУТИ» без ответа.

30 мая 2022 года ООО «Апогей» письмом обратилось к ФГБОУ ВО «ПГУТИ» с просьбой заключить Договор №3/17 от 01.09.2017 и Договор № 4/17 от 01.01.2018 на новый срок, на прежних условиях. Указанное обращение также было оставлено ФГБОУ ВО «ПГУТИ» без ответа.

Согласно части 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 указанной 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 силу 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.

Имеющиеся материалы дела не содержат документов, указывающих на наступление случаев, поименованных в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, 16.09.2022г. ФГБОУ ВО «ПГУТИ» направило в адрес ООО «Апогей» предложение о расторжении Договора № 3/17 с 15.11.2022 и Договора № 4/17 с 01.01.2023 по соглашению сторон.

30.09.2022г. ООО «Апогей» направило в адрес ФГБОУ ВО «ПГУТИ» письмо о заключении Договора № 3/17 на прежних условиях с 01.09.2022 сроком на 5 лет.

Следовательно, условия, предусмотренные ч.9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции для заключения договора на новый срок с арендодателем, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, в рассматриваемом случае ООО «Апогей» соблюдены.

07.10.2022г. Университет направил в адрес ООО «Апогей» ответ на вышеуказанное письмо, в котором выразил свое согласие на заключение Договора № 3/17 и Договора № 4/17 при соблюдении ряда условий, касающихся изменения прежних условий договоров.

Вместе с тем, согласно пункту 4.5 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г. №73 новый договор аренды должен быть заключен на прежних

условиях. Изменению могут быть подвергнуты только условия, указанные пунктах 1 и 2 части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, арендатор не вправе требовать изменения прежних условий договора, за исключением указанных в пунктах 1 и 2 части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Из представленных материалов следует, что 06.07.2022г. Университет направил пакет документов для согласования с учредителем сделок по заключению Договоров №3/17 и 4/17 на новый срок.

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.

Комиссией установлено, что Учредителем ФГБОУ ВО «ПГУТИ» является Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации (далее – Минцифры России).

В соответствии с п. 4 Постановления Правительства РФ от 26.07.2010 № 537 и п. 5.4.5. Постановления Правительства РФ от 02.06.2008 № 418, Минцифры России осуществляет функции и полномочия учредителя и принимает решение по вопросу распоряжения недвижимым имуществом.

Из письма Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области (далее – ТУ Росимущество) № 63/419 от 24.01.2023г. следует, что в силу Положения об осуществлении федеральными органами исполнительной власти полномочий учредителя федерального бюджетного учреждения, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2010г. №537 ТУ Росимущества согласовывает сделку с недвижимым имуществом, закреплённым на праве оперативного управления за учреждением, с учетом предложения федерального органа исполнительной власти, в ведении которого находится учреждение. Вместе с тем, предложение Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации, в ведении которого находится ФГБОУ ВО «ПГУТИ» о передаче в аренду помещений, поименованных в Договорах №№3/17, 4/17, для организации питания работников и обучающихся в ТУ Росимущества на согласование не поступало.

05.08.2022г. письмом исх. № П26-1-07-114-46418 Минцифры России уведомило ФГБОУ ВО «ПГУТИ» о необходимости доработать представленный пакет

документов согласно рекомендациям Минцифры России, за исключением отчета об оценке рыночной стоимости права пользования недвижимым имуществом.

17.08.2022г. во исполнение письма Минцифры России от 05.08.2022г. Университет направил дополнительный пакет документов для согласования сделки с федеральным недвижимым имуществом.

27.09.2022г. письмом № П26-1-07-114-62688 Минцифры России уведомило ФГБОУ ВО «ПГУТИ» о том, что рассмотрение обращения о совершении сделок с недвижимым имуществом, отложено.

07.10.2022г. ФГБОУ ВО ПГУТИ направило в адрес ООО «Апогей» письмо № 1409/01-07 в котором указало, что готово заключить договор аренды на новый срок, но с изменением прежних условий договора, а также указало, что заключение Договора аренды с 01.09.2022г. не представляется возможным в связи с процессом согласования заключения договора, который в среднем составляет 3 месяца. Из указанного выше письма следовало, что процедура согласования сделок по ранее направленным учредителю документам, приостановлена в связи с пересмотром условий договоров.

При этом, их представленных документов следует, что в период с 27.09.2022г. по настоящее время переписка между Минцифры России и ФГБОУ ВО «ПГУТИ» по вопросу заключения Договоров №№3/17 и 4/17 не велась.

Следует отметить, что 30.03.2022г. ООО «Апогей» и ФГБОУ ВО «ПГУТИ» заключили соглашение о расторжении договора аренды нежилого помещения № 3/17 от 01.09.2017г.

03.04.2023г. между ООО «Апогей» и ФГБОУ ВО «ПГУТИ» составлен акт приема-передачи по договору аренды недвижимого имущества № 3/17 от 01.09.2017, в соответствии с которым арендатор передал, а арендодатель принял нежилые помещения по Договору №3/17.

В силу части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае:

- 1) отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии);
- 2) ликвидации юридического лица - единственного ответчика по делу;
- 3) смерти физического лица - единственного ответчика по делу;
- 4) наличия вступившего в силу решения антимонопольного органа об установлении факта нарушения антимонопольного законодательства в отношении рассматриваемых комиссией действий (бездействии);
- 5) истечения срока давности, предусмотренного статьей 41.1 настоящего

Федерального закона.

Вместе с тем, достижение соглашения сторонами о расторжении Договора №3/17 не свидетельствует об отсутствии в действиях (бездействии) нарушения ФГБОУ ВО «ПГУТИ» антимонопольного законодательства, а равно наступлении иных оснований для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Учитывая положения части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции, основания для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, отсутствуют.

Из пояснений ФГБОУ ВО «ПГУТИ» следует, что в настоящее время Договор №4/17 в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ возобновлен на неопределенный срок. У арендатора имеется возможность пользоваться всеми помещениями, находящимися у него на праве аренды.

Согласно письму Университета от 16.06.2023 № 1070/01-06, в связи с истечением срока отчетов об оценочной стоимости аренды от 15.06.2022 по Договору № 4/17, возникла необходимость в подготовке нового пакета документов для направления в Минцифры России для согласования заключения указанного договора с ООО «Апогей» на новый срок.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Таким образом, срок действия, представленного ранее Университетом в адрес Минцифры России отчета об оценке рыночной стоимости от 15.06.2022г., в отношении помещений арендуемых ООО «Апогей» истек 15.12.2022г.

При этом Университет в период с 15.12.2022 г. до 20.06.2023г. не предпринимал мер, направленных на получение согласия собственника на заключение Договоров №3/17 и № 4/17, что подтверждается представленным договором на проведение оценки стоимости №2881 от 20.06.2023.

Указанное свидетельствует о непринятии ФГБОУ ВО «ПГУТИ» достаточных мер, направленных на заключение Договоров №3/17 и №4/17 на новый срок.

Данный факт также подтверждается письмом Минцифры России исх. № П26-1-07-106-205036 от 06.07.2023, из которого следует, что ПГУТИ в адрес Минцифры России направил письмо от 06.07.2022 № 963/01-07 о согласовании передачи в аренду помещений, закрепленных на праве оперативного управления за ПГУТИ, в отношении которых ранее заключены договоры аренды с ООО

«Апогей» от 01.09.2017 № 3/17 и от 01.01.2018 № 4/17. В связи с несоответствием представленных материалов требованиям Росимущества (письмо от 12.10.2015 ВГ-02/42355) и приказа Минцифры России от 13.01.2021 № 5 «О создании комиссии по координации и контролю деятельности подведомственных Министерству цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации организаций» комиссией по координации и контролю деятельности подведомственных Министерству цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации организаций принято решение отложить рассмотрение обращения ПГУТИ от 06.07.2022 № 963/01-07 до предоставления откорректированных материалов. До настоящего времени ПГУТИ не представлен в Минцифры России комплект документов по заключению на новый срок договоров аренды с ООО «Апогей» в объеме, необходимом для принятия решения, предусмотренного подпунктом «м» пункта 3 Положения об осуществлении федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального бюджетного учреждения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2010 № 575 «О порядке осуществления федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального государственного учреждения», в связи с чем решение по обращению ПГУТИ от 06.07.2022 № 963/01-07 Минцифры России не принято.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона «О защите конкуренции» при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

При проведении анализа Самарское УФАС России руководствовалось Приказом ФАС России от 28.04.2010 г. № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке» (далее – Порядок № 220).

Согласно пункту 10.10 Порядка проведения по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции включает:

- а) определение временного интервала исследования;
- б) определение предмета договоров, заключаемых в отношении государственного и (или) муниципального имущества.

Исходя из материалов настоящего дела, совокупности имеющихся доказательств, особенностей товарного рынка, временной интервал исследования определен периодом с 02.09.2022 по настоящее время. Предметом Договоров является передача в аренду государственного имущества (нежилых помещений).

На заседании Комиссии 20.06.2023г. в соответствии с требованиями части 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции Комиссией было принято и направлено в адрес лиц, участвующих в деле, заключение об обстоятельствах дела №063/01/17.1-1033/2022.

После ознакомления с заключением об обстоятельствах дела №063/01/17.1-1033/2022 в Самарское УФАС России от лиц, участвующих в деле, не поступало письменных возражений, а также каких-либо дополнительных доказательств.

На основании имеющихся в материалах дела документов и сведений, Комиссия по рассмотрению дела №063/01/17.1-1033/2022 приходит к выводу о наличии в действиях (бездействии) ФГБОУ ВО «ПГУТИ» нарушения частей 9,10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившегося в незаключении с ООО «Апогей» Договоров аренды недвижимого имущества с оборудованием №3/17 от 01.09.2017г. и 4/17 от 01.01.2018г. на новый срок.

Согласно части 1 статьи 50 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу.

Учитывая, что Договор №4/17 от 01.01.2018г. до настоящего времени не заключен на новый срок, имеются основания для выдачи предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на заключение с ООО «Апогей» договора аренды недвижимого имущества № 4/17 от 01.01.2018 на новый срок в порядке, предусмотренном частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции.

РЕШИЛА:

1. Признать в действии (бездействии) Федерального государственного бюджетного общеобразовательного учреждения высшего образования «Поволжский государственный университет телекоммуникаций и информатики» (...) нарушение частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившееся в незаключении с ООО «Апогей» Договоров №3/17 от 01.09.2023 и 4/17 01.01.2018 на новый срок.
2. Основания для прекращения рассмотрения дела, предусмотренные статьей 48 Закона о защите конкуренции, отсутствуют.
3. В ы д а т ь Федеральному государственному бюджетному общеобразовательному учреждению высшего образования «Поволжский государственный университет телекоммуникаций и информатики» предписание о прекращении нарушения антимонопольного

законодательства и совершении действий, направленных на заключение с ООО «Апогей» договора аренды недвижимого имущества № 4/17 от 01.01.2018 на новый срок в порядке, предусмотренном частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в срок до 01.11.2023г.

Председатель

Комиссии:

...

Члены

Комиссии:

...

...

Решение и (или) предписание могут быть обжалованы в течение трех месяцев со дня принятия решения и (или) выдачи предписания в арбитражный суд. Решение и (или) предписание могут быть также обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях