



ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

по Владимирской области

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53, 53-13-09

e-mail: to33@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № К-799-02/2012

Резолютивная часть решения оглашена «28» января 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «1» февраля 2013 г.

Комиссия Владимирского УФАС России в составе:

«-----»- исполняющего обязанности руководителя, председателя
Комиссии;

«-----» – начальника отдела, члена комиссии;

«-----» - главного государственного инспектора, члена комиссии;

в присутствии:

представителя ООО «БИОВЕТ-СВ» - «-----» (протокол № 2 от 29 мая 2008г., паспорт
xxxxxxxxxxx, выдан ОВД Суражского района Брянской области 15.05.06г.)

представителя ГБОУ СПО ВО «ВТК» - «-----» (доверенность 23.01.2013г.)

директора ГБОУ СПО ВО «ВТК» - «-----» (паспорт <...> xxxxxxxxxxxx, выдан ОВД
Фрунзенского района г.Владимира 6.02.2002г., приказ Департамента образования
администрации Владимирской области № 13-к от 2.04.2012г.)

представителя Департамента образования администрации Владимирской
области – «-----» (доверенность от 21.01.2013г. № ДО-217-05-09 сроком действия
до 31.12.2013г.);

представителя Счетной палаты Владимирской области – «-----» (доверенность
от 21.01.2013г. № 02/73, сроком действия – 3 года);

представителя Счетной палаты Владимирской области – «-----» (доверенность
от 21.01.2013г. № 02/74, сроком действия – 3 года);

представителя Департамента имущественных и земельных отношений
администрации Владимирской области – «-----». (доверенность от 21.01.2013г. №

18);

представителя Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области – «-----» (доверенность от 21.01.2013г. № 17);

представителя Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области – «-----» (доверенность от 21.01.2013г. № 19),

рассмотрев дело № К-799-02/2012 по признакам нарушения Департаментом образования администрации Владимирской области (ул.Комсомольская, д.1, г.Владимир, 600000, ОГРН 1023301286832), Департаментом имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области (ул.Большая Московская, д.68, г.Владимир, 600000, ОГРН 1023303357472), Государственным бюджетным образовательным учреждением среднего профессионального образования Владимирской области «Владимирский технологический колледж» (далее - ГБОУ СПО ВО «ВТК») (пр-т Строителей, д.2-б, г.Владимир, 600026, ОГРН 1113328005691) при заключении договора аренды № 305 от 28.06.2012г. с ООО «БИОВЕТ -СВ» (проспект Строителей, д.2-б, г.Владимир, 600026, ОГРН 1033302019080) статьи 15 и статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Во Владимирское УФАС России органами прокуратуры направлены материалы проверки Счетной палаты Владимирской области ГБОУ СПО ВО «ВТК» в которых содержалась информация о заключении договора № 305 от 28.06.2012года без торгов в отношении нежилых помещений, расположенных по адресу: 600026, г.Владимир, проспект Строителей, д.2-б для использования под офис и гаражный бокс площадью 54,3 кв.м.

По результатам рассмотрения и исследования представленных материалов в отношении Департамента образования администрации Владимирской области (ул.Комсомольская, д.1, г.Владимир, 600000, ОГРН 1023301286832), Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области (ул.Большая Московская, д.68, г.Владимир, 600000, ОГРН 1023303357472), ГБОУ СПО ВО «ВТК» (пр-т Строителей, д.2-б, г.Владимир, 600026, ОГРН 1113328005691) по признакам нарушения статьи 17.1, 15 Закона о защите конкуренции в соответствии с приказом № 390 от 19.12.2012г. возбуждено дело № К-799-02/2012.

К рассмотрению дела в качестве заинтересованного лица привлечено ООО «БИОВЕТ -СВ» (проспект Строителей, д.2-б, г.Владимир, 600026, ОГРН 1033302019080), в качестве заявителя - Счетная палата Владимирской области (Октябрьский проспект, д.21, г.Владимир, 600000).

Департамент образования администрации Владимирской области в отзыве от 22.01.2013г. № ДО-249-05-09 указал, что распоряжение имуществом образовательного учреждения не входит в полномочия Департамента образования. К полномочиям Департамента образования отнесена экспертная оценка последствий предполагаемого заключения договора аренды для обеспечения образования и воспитания детей.

ГБОУ СПО ВО «ВТК» в отзыве от 22.01.2013г. пояснил, что договор аренды с ООО «БИОВЕТ-СВ» заключен без торгов в порядке части 9, 10, статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, а также с учетом реализации преимущественного права арендатора на заключение договора.

Представитель Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области пояснил, что указание в договоре аренды № 305 от 28.06.2012г. иной площади является технической ошибкой, поскольку имеется в виду один и тот же объект недвижимости.

ГБОУ СПО ВО «ВТК» (Арендодатель) 28.06.2012г. заключило договор аренды государственного недвижимого имущества, закрепленного за государственным учреждением на праве оперативного управления № 305 с ООО «БИОВЕТ –СВ» (Арендатор), согласно которому арендодатель передает, а арендатор принимает во временное пользование и владение государственное недвижимое имущество, находящиеся в собственности Владимирской области: нежилые помещения, расположенные по адресу: 600026, г.Владимир, проспект Строителей, д.2-б для использования под офис и гаражный бокс. Общая площадь передаваемого в аренду имущества – 54,3 кв.м. Заключенный договор действует по 31 декабря 2012года включительно.

Согласно пункта 2.3 договора от 28.06.2012г. его условия применяются к отношениям, возникшим между сторонами с **11.01.2012года**.

Договор № 305 от 28.06.2012г. заключен с согласия Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области в лице первого заместителя директора департамента«-----». Согласие подтверждено личной подписью «-----» и печатью Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области.

Договор № 305 от 28.06.2012г. также заключен с согласия учредителя арендодателя - Департамента образования администрации Владимирской области.

Согласно передаточного акта от 11.01.2012года, являющегося приложением № 1 к договору аренды № 305 от 28.06.2012г. ООО «БИОВЕТ - СВ» переданы нежилые помещения общей площадью 54,3 кв.м.

В пункте 7.1 договора указано, что договор заключен без проведения торгов на основании части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В силу части 9 статьи 17.1 Закона 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.

Данная норма введена Федеральным [законом](#) от 06.12.2011г. № 401-ФЗ, который вступил в силу с 01.01.2012г. Соответственно она распространяется только на договоры аренды, срок действия которых истек после вступления Федерального [закона](#) от 06.12.2011 N 401-ФЗ в силу. В отношении всех иных договоров действует общее правило [части 1 и части 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, предполагающие заключение договора на новый срок на торгах.

Договору № 305 от 28.06.2012г., заключенному в порядке части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предшествовал договор аренды государственного недвижимого имущества, закрепленного за государственным учреждением на праве оперативного управления № 31 от 22.05.2009г.

Договор № 31 от 22.05.2009г. заключен территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Владимирской области в лице руководителя «-----», балансодержателем ГБУ НПО «Профессиональный лицеем № 7» в лице директора «-----» и ООО «БИОВЕТ – СВ» в лице директора «-----».

Согласно договора № 31 от 22.05.2009г. арендодатели передают, а арендатор принимает во временное пользование и владение государственное недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.Владимир, проспект Строителей д.2 «Б» для использования под офис и место под гараж. Общая площадь передаваемых в аренду помещений 39,3 кв.м. Срок действия договора до 21 апреля 2014года.

Передача помещений оформлена передаточным актом – приложение № 1 к Договору. Согласно передаточного акта от 18.04.2009г. ГБУ НПО «Профессиональный лицеем № 7» сдал, а ООО «БИОВЕТ – СВ» принял помещения **под офис и место под гараж общей площадью 39.3 кв.м.**

После передачи имущества в областную собственность было заключено соглашение о смене сторон по договору аренды от 05.02.2010г. Полномочия собственника в отношении указанного имущества стал осуществлять Департамент имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области.

В силу части 1 статьи 20.1 Закона Владимирской области от 06.11.2001г. № 104-ОЗ «О порядке управления и распоряжения имуществом (объектами), находящимся в государственной собственности Владимирской области» бюджетное учреждение вправе распоряжаться недвижимым имуществом только с согласия Департамента и органа администрации области, осуществляющего функции и полномочия учредителя бюджетного учреждения.

В пункте 2.4 части IV «Положения о Департаменте имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области», утвержденном постановлением Губернатора Владимирской области от 20.12.2005г. № 739 к

полномочиям Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области отнесено согласование бюджетным и автономным учреждениям права распоряжаться недвижимым имуществом.

1 января 2012 года Департамент имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области в лице первого заместителя директора Департамента «-----» и ГБОУ СПО ВО «ВТК» в лице директора «-----» заключили соглашение б/н с ООО «БИОВЕТ-СВ» о расторжении с 1.01.2012 года договора аренды № 31 от 22.05.2009 г.

Передаточным актом от 1.01.2012 г. ООО «БИОВЕТ-СВ» сдал, а ГБОУ СПО ВО «ВТК» принял офис и место под гараж площадью 39,3 кв.м.

Таким образом, договорные отношения с ООО «БИОВЕТ-СВ» по аренде офиса и места под гараж площадью 39,3 кв.м. сторонами были прерваны в силу расторжения договора аренды № 31 от 22.05.2009 г.

Соответственно заключение договора № 305 от 28.06.2012 г. на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции без торгов неправомерно, так как на 28.06.2012 г. договорные отношения между сторонами отсутствовали, а предшествующий договор аренды был расторгнут до вступления в силу части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Договор № 305 от 28.06.2012 г. должен был быть заключен на торгах в порядке части 1 и части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, договор № 305 от 23.06.2012 г. заключен на недвижимое имущество иной площади: **54,3 кв.м, для использования под офис и гаражный бокс.**

Согласно передаточного акта от 11.01.2012 г., являющегося приложением № 1 к договору аренды № 305 от 28.06.2012 г. ГБОУ СПО ВО «ВТК» сдал, а ООО «БИОВЕТ-СВ» принял нежилые помещения под офис и гаражный бокс общей площадью 54,3 кв.м. (под офис – 29,3 кв.м.; под гараж – 25 кв.м.)

В соответствии со [статьей 432](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Под существенными понимаются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Существенным условием договора аренды является его предмет, т.е. договоренность о том, какое имущество подлежит передаче арендатору в качестве договора аренды.

В силу части 3 статьи 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

В договоре № 305 от 23.06.2012 г. объект аренды идентифицирует адрес местонахождения здания, в котором находятся арендуемые помещения и их площадь.

Изменение площади объекта является изменением существенного условия договора аренды.

Договор № 305 от 23.06.2012г. является новым договором, а не перезаключенным на новый срок предыдущим договором аренды № 31 от 22.05.2009г.

При заключении договора № 305 от 23.06.2012г. стороны не могли применить часть 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, позволяющую заключить договор аренды в отношении государственного имущества без торгов.

Передача прав владения и пользования по договору аренды № 305 от 28.06.2012г. осуществлена Арендодателем ГБОУ СПО ВО «ВТК».

В соответствии с пунктом 1.5 Устава ГБОУ СПО ВО «ВТК», принятого Решением общего собрания ГБОУ СПО ВО «ВТК» 22.04.2011г., утвержденного директором Департамента образования администрации Владимирской области и согласованного Директором Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области, имущество учреждения является государственной собственностью и закрепляется за ним на праве оперативного управления Департаментом имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области.

Право собственности Владимирской области на нежилое здание, расположенное по адресу: г.Владимир, пр-т Строителей д.2-б зарегистрировано 30.06.2010г. (Свидетельство о государственной регистрации права серия 33 АК номер <...>)

Право оперативного управления ГБОУ СПО ВО «ВТК» на нежилое здание, расположенное по адресу: г.Владимир, пр-т Строителей д.2-б зарегистрировано 3.02.2012г. (Свидетельство о государственной регистрации права № 33 АК 368405 от 17.05.2012г.)

В соответствии с пунктом 3 частью 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, в отношении государственного имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным бюджетным учреждениям, осуществляется в порядке, предусмотренном [частью 1](#) настоящей статьи. Часть 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусматривает заключение договоров аренды в отношении государственного имущества только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Таким образом, ГБОУ СПО ВО «ВТК», заключив договор аренды государственного недвижимого имущества № 305 от 23.06.2012г. без торгов, нарушило статью 17.1 Закона о защите конкуренции.

Договор № 305 от 28.06.2012г. заключен с согласия Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области в лице первого заместителя директора Департамента «-----» и учредителя Департамента образования администрации Владимирской области в лице директора «-----».

В соответствии с пунктом 1.5 Устава ГБОУ СПО ВО «ВТК» учредителем и собственником имущества учреждения является администрация Владимирской области. Функции и полномочия Учредителя учреждения осуществляет Департамент образования администрации Владимирской области (далее -

Учредитель). В соответствии с пунктом 5.2.5 Устава к компетенции учредителя относится согласование договоров аренды недвижимого имущества Учреждения, объектов собственности. До заключения договора аренды собственности учредитель проводит экспертную оценку последствий такого договора для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей.

В силу части 4 статьи 13 Федерального закона от 24.07.1998 №124-ФЗ "Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации" если государственное учреждение, являющееся объектом социальной инфраструктуры для детей, сдает в аренду закрепленные за ним объекты собственности, заключению договора об аренде должна предшествовать проводимая учредителем экспертная оценка последствий такого договора для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей. Договор аренды не может заключаться, если в результате экспертной оценки установлена возможность ухудшения указанных условий.

Директор Департамента образования администрации Владимирской области 20.02.2012г. согласовал результаты экспертной оценки последствий договора аренды с ООО «БИОВЕТ – СВ» для обеспечения образования, воспитания, развития, социальной защиты и социального обслуживания обучающихся, согласно которым деятельность арендатора не будет оказывать отрицательного влияния на учебно-воспитательный процесс и безопасность учащихся.

Таким образом, Департамент образования администрации Владимирской области, согласовывая договор аренды № 305 от 23.06.2012г., выполнил требования статьи 13 Федерального закона от 24.07.1998 № 124-ФЗ и функцию Учредителя в соответствии с пунктом 5.2.5 Устава ГБОУ СПО ВО «ВТК».

Комиссия Владимирского УФАС России пришла к выводу об отсутствии нарушений антимонопольного законодательства в действиях Департамента образования администрации Владимирской области и 28.01.2012г. вынесла определение о прекращении участия Департамента образования администрации Владимирской области в рассмотрении дела № К-799-02/2012 в качестве ответчика.

Согласие на заключение договора № 305 от 28.06.2012г. с ООО «БИОВЕТ-СВ» также дано Департаментом имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области.

В силу части 1 статьи 20.1 Закона Владимирской области от 6.11.2001г. № 104-ОЗ «О порядке управления и распоряжения имуществом (объектами), находящимся в государственной собственности Владимирской области», пункта 2.4 части IV «Положения о Департаменте имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области», к полномочиям Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области отнесено согласование бюджетными учреждениями права распоряжаться недвижимым имуществом.

В соответствии с пунктом 1.5 Устава ГБОУ СПО ВО «ВТК» Департамент имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области

осуществляет функции и полномочия собственника имущества учреждения.

[Статья 15](#) Закона о защите конкуренции устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Передача государственного имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному ресурсу неопределенному кругу лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении государственного имущества. Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества учреждениями на конкурсной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Учитывая изложенное, собственник имущества, закрепленного за государственным или муниципальным предприятием или учреждением на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, должен принимать решение о даче согласия на передачу этого имущества с соблюдением требований [Закона](#) о защите конкуренции, в том числе с учетом необходимости проведения торгов при передаче прав на такое имущество.

Таким образом, дача собственником имущества согласия на передачу учреждением государственного имущества, закрепленного за ним на праве оперативного управления, **целевым** образом без проведения торгов содержит состав нарушения [статьи 15](#) Закона о защите конкуренции.

Согласие Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области в настоящем деле дано на передачу имущества целевым образом, т.к. согласие выражено письменно, путем подписи договора № 305 от 28.06.2012г., где указан субъект владения и пользования, площадь государственного имущества и срок аренды, а также необоснованное основание передачи – часть 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (п.7.1 Договора).

Пунктом 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещено предоставление государственной преференции в нарушение требований, установленных [главой 5](#) настоящего Федерального закона.

После вступления в силу Закона о защите конкуренции любое предоставление государственного имущества, в том числе в аренду, без согласия антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2 статьи 19](#) и [частью 1 статьи 20](#) Федерального закона № 135-ФЗ, является нарушением порядка предоставления государственной и муниципальной помощи,

предусмотренного [статьей 20](#) настоящего закона.

Предоставление органами государственной власти субъектов Российской Федерации, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями преимущества, которое обеспечивает отдельным хозяйствующим субъектам более выгодные условия деятельности путем передачи имущества в приоритетном порядке, в нарушение установленных антимонопольным законодательством оснований и порядка предоставления является запрещенной государственной помощью.

Таким образом действия Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области по даче согласия на заключение договора аренды № 305 целевым образом с ООО «БИОВЕТ –СВ» без торгов являются нарушением части 1, 3 статьи 17.1, части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 1, 3 статьи 17.1, частью 1 статьи 15, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Государственное бюджетное образовательное учреждение среднего профессионального образования Владимирской области «Владимирский технологический колледж» нарушившим статью 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в заключении ГБОУ СПО ВО «ВТК» договора аренды государственного недвижимого имущества, закрепленного за государственным учреждением на праве оперативного управления № 305 от 28.06.2012 г. с ООО «БИОВЕТ –СВ» без торгов.
2. Признать Департамент имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области нарушившим часть 1 статьи 15, статью 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в даче согласия Департаментом имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области на заключение договора аренды государственного недвижимого имущества, закрепленного за государственным учреждением на праве оперативного управления № 305 от 28.06.2012 г. целевым образом с ООО «БИОВЕТ –СВ» без торгов.
3. Материалы дела передать должностному лицу Владимирского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

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