

РЕШЕНИЕ

по делу № К03-130/15

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения объявлена 05 октября 2015 года

Полный текст решения изготовлен 19 октября 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 09.09.2015 №441,

рассмотрев дело №К03-130/15, возбужденное по признакам нарушения Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» (190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д.4) ч.1 ст.15, ч.1, ч.3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), выразившимся в непроведении обязательных торгов на право заключения договоров аренды от 01.09.2014 № 3/14, от 01.09.2014 № 4/14, от 01.10.2014 № 7/15, от 01.02.2011 № 8/11, от 01.12.2010 № 78/10, от 01.05.2011 № 27/11, от 31.12.2013 № 55/14, от 31.12.2013 № 37/14, от 15.10.2009 № 27, от 31.12.2013 № 70/14, от 31.12.2013 № 90/14 в отношении федерального недвижимого имущества, закрепленного за ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» на праве оперативного управления, а также в нарушении порядка предоставления государственной преференции, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции, что привело или могло привести к недопущению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России поступило обращение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в г.Санкт-Петербурге (вх. № 12445 от 09.06.2015) о рассмотрении на соответствие требованиям антимонопольного законодательства действий ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» (далее – Университет) при заключении без проведения торгов договоров аренды от 01.09.2014 № 3/14, от 01.09.2014 № 4/14, от 01.10.2014 № 7/15, от 01.02.2011 № 8/11, от 01.12.2010 № 78/10, от 01.05.2011 № 27/11, от 31.12.2013 № 55/14, от 31.12.2013 № 37/14, от 15.10.2009 № 27, от 31.12.2013 № 70/14, от 31.12.2013 № 90/14 в отношении федерального недвижимого имущества, принадлежащего Университету на праве оперативного управления.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в г.Санкт-Петербурге (далее – ТУ Росимущества) в обращении указало, что в результате проверки фактического использования федерального недвижимого имущества (Акт проверки от 25.05.2015 № 21/5-15), установлено, что во владение/пользование третьим лицам по договорам аренды без проведения торгов Университетом передано следующее недвижимое имущество, что, может содержать признаки нарушения ч.3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции:

- ООО "Легион" - помещение под магазин площадью 166,1 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д.4, лит.А, пом. 1-Н на основании договора аренды от 01.09.2014 № 3/14, заключенного на срок с 01.09.2014 по 31.07.2015;

- ООО "Адоком" - помещение под магазин площадью 85,0 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д.4, лит.А, пом. 2-Н на основании договора аренды от 01.09.2014 № 4/14, заключенного на срок с 01.09.2014 по 31.07.2015;
- ИП Шкредковский С.Б. - помещение под магазин площадью 21,4 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, 3-я Красноармейская ул., д.5/6, лит.А, на основании договора аренды от 01.10.2014 № 7/15, заключенного на срок с 01.10.2014 по 31.08.2015;
- ООО «Завет» - помещение под производственные нужды площадью 136,6 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, 3-я Красноармейская ул., д.5/6, лит.А, пом. 18-Н на основании договора аренды от 01.02.2011 № 8/11, заключенного на срок с 01.02.2011 по 31.12.2011;
- ООО «КНАУФ МАРКЕТИНГ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» - помещение под учебный центр 593 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, ул. Егорова д. 5/8, пом. № 14-Н на основании договора аренды от 01.12.2010 № 78/10, заключенного на срок с 01.12.2010 по 31.10.2011;
- ООО «Грузовая техника» - помещение под нежилые цели 166,5 кв.м, по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский район, 2 км автодороги Красное село – Пушкин на основании договора аренды от 01.05.2011 № 27/11, заключенного на срок с 01.05.2011 по 31.03.2012;
- ООО «Центр экспертизы и безопасности» - помещение под учебно-производственную станцию технической диагностики автомобилей 102,7 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, ул.Курляндская, д.2/5, лит.Б на основании договора аренды от 31.12.2013 № 55/14, заключенного на срок с 01.01.2014 по 30.11.2014;
- ООО «Титул» - помещение под хозяйственные нужды 237,3 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.123/5, лит.А на основании договора аренды от 31.12.2013 № 37/14, заключенного на срок с 01.01.2014 по 30.11.2014;
- ООО «Титул» - помещение под нежилые цели 338,3 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.123/5, лит.А, 1 эт. на основании договора аренды от 15.10.2009 № 27, заключенного на срок с 15.06.2010 по 30.06.2015;
- ООО «Интерэкшн» помещение под прачечную 53,7 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.123/5, лит.А на основании договора аренды от 31.12.2013 № 70/14, заключенного на срок с 01.01.2014 по 30.11.2014;
- ООО «Олтон плюс» помещение под нежилые цели 87,5 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.123/5, лит.А, ч. Помещений 50-С на основании договора аренды от 31.12.2013 № 90/14, заключенного на срок с 01.01.2014 по 30.11.2014;

Позиция Университета относительно доводов ТУ Росимущества о возможном нарушении антимонопольного законодательства в рассматриваемых действиях Университета заключается в следующем.

Указанные договоры аренды являются по своему содержанию договорами об актуализации цены аренды. Договоры заключены с арендаторами, с которыми имеются договоры аренды, заключенные до 2008г., в связи с чем, при перезаключении договоров без проведения аукционов Университет применял нормы ч.4 ст.53 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с п.2 ст. 621 ГК РФ в случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом по истечении срока действия договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В обоснование изложенных доводов Университетом представлены следующие договоры:

- от 01.02.2005 № 3, заключенный на срок с 10.10.2005 по 10.10.2010 с ООО "Легион" - помещение под магазин площадью 161,1 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д.4/29, лит.А, пом. 1-Н;
- соглашение от 01.10.2011 с ООО "Легион" к договору аренды №3 от 01.02.2005, согласно которому все договоры, соглашения или сделки, заключенные сторонами в отношении помещения по адресу: Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д.4/29, лит.А, до проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, являются дополнительными соглашениями к договору аренды № 3 от 01.02.2005. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения сторон, начиная с 01.02.2005г.
- от 01.12.2011 № 4/11, заключенный на срок с 01.12.2011 по 31.10.2012 с ООО "Адоком" - помещение под магазин площадью 85,0 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д.4, лит.А, пом. 2-Н;
- соглашение от 01.10.2011 с ООО "Адоком" к договору аренды №4 от 01.10.2010, согласно которому все договоры, соглашения или сделки, заключенные сторонами в отношении помещения по адресу: Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д.4/29, лит.А, до проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, являются дополнительными соглашениями к договору аренды № 4 от 27.02.2010. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения сторон, начиная с 27.02.2010г.
- от 01.01.2002 № 7, заключенный на срок с 01.01.2002 по 30.11.2002 с ИП Шкредковский С.Б. - помещение под магазин студенческих товаров площадью 21 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, 3-я Красноармейская ул., д.5;
- соглашение от 01.10.2011 с ИП Шкредковский С.Б. к договору аренды №7 от 01.01.2002г., согласно которому все договоры, соглашения или сделки, заключенные сторонами в отношении помещения по адресу: Санкт-Петербург, 3-я Красноармейская ул., д.5/6, до проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, являются дополнительными соглашениями к договору аренды № 7 от 01.01.2002. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения сторон, начиная с 01.01.2002г.
- от 01.01.2002 № 16, заключенный на срок с 01.02.2002 по 30.11.2002 с ПП «Русская Православная церковь «Завет» - помещение под производство

церковной утвари площадью 160 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д.4;

- от 02.05.2006 № 78, заключенный на срок с 02.05.2006 по 02.04.2007 с ООО «КНАУФ МАРКЕТИНГ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» - помещение под учебный центр 514,9 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, ул. Егорова д. 5/8, лит.А;
- соглашение от 01.10.2012 с ООО «Кнауф Гипс» (не является стороной по договору) к договору аренды №78 от 02.05.2006г., согласно которому все договоры, соглашения или сделки, заключенные сторонами в отношении помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Егорова д. 5/8, лит.А, до проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, являются дополнительными соглашениями к договору аренды № 78 от 02.05.2006. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения сторон, начиная с 02.05.2006г.
- от 01.01.2007 № 5/2, заключенный на срок с 01.12.2007 по 31.10.2008 с ООО «Центр экспертизы и безопасности» - помещение под учебно-производственную станцию технической диагностики автомобилей 102,7 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, ул.Курляндская, д.2/5, лит.Б;
- от 01.01.2004 № 5, заключенный на срок с 01.01.2004 по 30.12.2004 с ООО «Центр экспертизы и безопасности» - помещение под учебно-производственную станцию технической диагностики автомобилей 137 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, ул.Курляндская, д.2/5, лит.В;
- соглашение от 01.10.2011 с ООО «Центр экспертизы и безопасности» к договору аренды №5 от 01.01.2004г., согласно которому все договоры, соглашения или сделки, заключенные сторонами в отношении помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул.Курляндская, д.2/5, лит.А, до проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, являются дополнительными соглашениями к договору аренды № 5 от 01.01.2004. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения сторон, начиная с 01.01.2004г.
- от 01.01.2003 № 37, заключенный на срок с 01.01.2003 по 30.11.2003 с ООО «Титул» - помещение под хозяйственные нужды 237,3 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.123/5, лит.А;
- соглашение от 01.10.2011 с ООО «Титул» к договору аренды №37 от 01.01.2003г., согласно которому все договоры, соглашения или сделки, заключенные сторонами в отношении помещения по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.123/5, лит.А, до проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, являются дополнительными соглашениями к договору аренды № 37 от 01.01.2003. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения сторон, начиная с 01.01.2003г.
- соглашение от 01.10.2011 с ООО «Титул» к договору аренды №27 от 15.10.2009г., согласно которому все договоры, соглашения или сделки, заключенные сторонами в отношении помещения по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.123/5, лит.А, до проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, являются дополнительными соглашениями к договору аренды № 27 от 15.10.2009. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения сторон, начиная с 15.10.2009г.
- от 01.05.2005 № 70, заключенный на срок с 01.05.2005 по 30.03.2006 с ООО «Интерэкшн» помещение под прачечную 53,7 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.123/5, лит.А;
- соглашение от 01.10.2011 с ООО «Интерэкшн» к договору аренды №70 от

01.05.2005г., согласно которому все договоры, соглашения или сделки, заключенные сторонами в отношении помещения по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.123/5, лит.А, до проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, являются дополнительными соглашениями к договору аренды № 70 от 01.05.2005. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения сторон, начиная с 01.05.2005г.

- от 30.12.2009 № 90, заключенный на срок с 01.01.2010 по 30.11.2010 с ООО «Олтон плюс» помещение под нежилые цели 87,5 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.123/5, лит.А, ч. помещений 50-С;
- соглашение от 01.10.2011 с ООО «Олтон плюс» к договору аренды №90 от 30.12.2009г., согласно которому все договоры, соглашения или сделки, заключенные сторонами в отношении помещения по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.123/5, лит.А, до проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, являются дополнительными соглашениями к договору аренды № 90 от 30.12.2009. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения сторон, начиная с 30.12.2009г.

Несмотря на то, что указанными соглашениями фактически установлен срок действия договоров – до проведения конкурса или аукциона при заключении договоров в 2013, 2014 гг. Университетом конкурсы или аукционы не проводились.

Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России в отношении вышеуказанных рассматриваемых договоров аренды, заключенных между Университетом и хозяйствующими субъектами, исходя из анализа материалов дела К03-130/15, установлено следующее.

В соответствии с частями 1, 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, в том числе закрепленного на праве оперативного управления за государственным бюджетным учреждением, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурса или аукциона за исключением случаев, установленных в пунктах 1-16 части 1, частях 3.1, 3.2, 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в том числе п.9 ч.1 ст.17.1, в порядке, установленном гл.5 Федерального закона.

Заключенные Университетом в 2013-2014гг. договоры не попадают под указанные исключительные случаи.

Пунктом 1 статьи 296 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что учреждение, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления, владеет, пользуется 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.

Частью 4 ст.53 Закона о защите конкуренции (в ред. Федерального [закона](#) от 17.07.2009 № 173-ФЗ) установлено, что до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](#) Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

Федеральным [законом](#) от 02.07.2013 № 144-ФЗ данная норма признана утратившей силу с 01.07.2013 года. Рассматриваемые договоры, заключенные в 2013-2014гг. заключены после 01.07.2013 года.

Федеральным законом от 06.12.2011 № 401-ФЗ в ст.17.1 Закона о защите конкуренции введена часть 9, согласно которой 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 вступила в силу с 06.01.2012 года.

Вместе с тем согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 8 августа 2014 г. по делу N А56-63940/2013, «положения [статьи 17.1](#) Закона N 135-ФЗ направлены на обеспечение равного доступа к государственному (муниципальному) имуществу в условиях конкуренции. Преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок не является исключительным и с момента вступления в силу названного [Закона](#) реализуется с соблюдением требований, установленных [статьей 17.1](#) этого Закона.

Как следует из буквального толкования [части 9 статьи 17.1](#) Закона N 135-ФЗ, а

также систематического толкования всех положений названной [статьи](#), необходимым условием реализации права добросовестного арендатора на заключение договора аренды на новый срок без проведения конкурса, аукциона является заключение первоначального договора (срок действия которого истек) в соответствии с порядком, предусмотренным [частями 1 и 3 этой же статьи](#), то есть по результатам проведения конкурсов и аукционов на право заключения таких договоров.

В [пункте 4.1](#) Постановления ВАС РФ N 73 указано, что в силу [части 9 статьи 17.1](#) Закона N 135-ФЗ по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного в порядке, предусмотренном [частями 1](#) или [3 данной статьи](#), заключение договора с прежним арендатором на новый срок без проведения торгов возможно, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации. Таким образом, при толковании данных норм Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации обратил внимание на необходимость заключения первоначального договора (срок действия которого истек) в порядке, предусмотренном [частями 1](#) или [3 статьи 17.1](#) Закона N 135-ФЗ.

Разъяснения, приведенные в [пунктах 1 - 3](#) Постановления ВАС РФ N 73, касаются возможности возобновления на неопределенный срок договора аренды, заключенного до вступления в силу [Закона](#) N 135-ФЗ, и права добросовестного арендатора по такому договору требовать перевода на него прав и обязанностей арендатора по новому договору, заключенному на торгах. В названных пунктах [Постановления](#) ВАС РФ N 73 не дано толкования, из которого можно сделать вывод, что с добросовестным арендатором по договору, заключенному до вступления в силу [Закона](#) N 135-ФЗ без проведения торгов, можно заключить договор аренды на новый срок.

Договор аренды государственного или муниципального имущества, заключенный с нарушением требований [статьи 17.1](#) Закона N 135-ФЗ является ничтожной сделкой. Как разъяснено в [пункте 1](#) Постановления ВАС РФ N 73, является ничтожной сделкой и договор аренды государственного или муниципального имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов. Такие сделки посягают на публичные интересы и права и охраняемые законом интересы третьих лиц, которые вправе получить в аренду государственное и муниципальное имущество, приняв участие в конкурсе или аукционе.»

Согласно представленному ТУ Росимущества в г.Санкт-Петербурге Акту от 25.05.2015г. № 21/5-15 экспертные заключения по определению величины рыночной арендной платы имеются в отношении помещений, арендуемых ООО «Легион» (№196/2 от 29.01.2010), ООО «Адоком» (№196/1 от 29.01.2010), ИП Шкредковский (№440/11РА-в от 31.05.2011), ООО «Завет» (№ НК-1299/10РА-в от 29.11.2010), ООО «Кнауф-Гипс» (№НК-1193/09РА-в от 14.12.2009), ООО «Грузовая техника» (№ НК-441/11РА-в от 31.05.2011), ООО «Центр экспертизы и безопасности» (№799/07-ар от 06.11.2007), ООО «Олтон плюс» (№НК-1098/08ВО-в от 11.11.2008), ООО «Титул» (№ НК-637/09РА-в от 11.09.2009), ООО «Титул» (№ 917-ар от 06.11.2007), ООО «Интерэкшн» (№ 863/07-ар от 06.11.2007).

При заключении Университетом договоров аренды в 2013-2014гг. оценка рыночной

стоимости объекта в соответствии с законодательством об оценочной деятельности не проводилась, договоры аренды заключены на срок менее одного года.

Таким образом, доказательств одновременного соблюдения условий согласно п.1, п.2 ч.9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции при заключении договоров на новый срок Университетом в Санкт-Петербургское УФАС России не представлено.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции предоставление отдельным хозяйствующим субъектам преимуществ, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот является государственной преференцией, которая может быть предоставлена исключительно в целях, предусмотренных статьей 19 Закона о защите конкуренции, и в порядке, установленном статьей 20 Закона о защите конкуренции, если ее предоставление не приведет к устранению или недопущению конкуренции.

В силу п.9 ст.17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров в отношении государственного имущества без проведения торгов может быть осуществлено в порядке гл.5 Закона о защите конкуренции, при этом нарушение указанного порядка является нарушением, установленным п.7 ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

С заявлениями о даче согласия на предоставление государственной преференции путем заключения договоров ТУ Росимущества в г.Санкт-Петербурге и Университет в Санкт-Петербургское УФАС России не обращались.

Принимая во внимание определение Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2014 № 307-ЭС14-4691, норм Закона о защите конкуренции и факт заключения рассматриваемых договоров аренды на нежилые помещения без проведения торгов и без согласия антимонопольного органа, заключение договора аренды на новый срок возможно путем проведения торгов в порядке, предусмотренном ст.17.1 Закона о защите конкуренции, либо в порядке, определенном ст.19 Закона о защите конкуренции при наличии соответствующих оснований.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России отмечает, что Федеральная антимонопольная служба в письме от 24.04.2014 № ЦА/16309/14 «О направлении разъяснений применения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» указала на то, что «в случае передачи государственного или муниципального имущества собственник должен учитывать требования [статьи 15](#) Закона о защите конкуренции».

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 органов или организаций, которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

При распоряжении государственным имуществом Университет осуществляет функции органа власти, в связи с чем, к нему могут быть применены нормы ст.15 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, ч.1, ч.3 ст.17.1 Закона о защите конкуренции на Университет возложена обязанность по соблюдению порядка заключения договоров в отношении государственного имущества, нарушение которого является нарушением антимонопольного законодательства.

Предоставление государственного имущества без проведения торгов, создает более выгодные условия деятельности по сравнению с иными субъектами и препятствует доступу к государственному ресурсу широкого круга лиц, что создает им необоснованные препятствования осуществлению деятельности, и запрещено п. 2 ч. 1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, проведение торгов в отношении государственного имущества, в т.ч. закрепленного на праве оперативного управления за государственными учреждениями, отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных юридических или физических лиц, а также позволяет обеспечить равный доступ к государственному имуществу всех заинтересованных лиц и препятствует ограничению, недопущению конкуренции. Кроме того, в силу п.1 ч.4 ст.19 Закона о защите конкуренции не является государственной преференцией предоставление имущества, иных объектов гражданских прав по результатам торгов. Таким образом, исключения, содержащиеся в ст.17.1 Закона о защите конкуренции, не запрещают и не препятствуют проведению торгов среди поименованных в нем организаций, при наличии нескольких претендентов на объект недвижимости.

Применительно к рассматриваемым Договорам аренды от 01.09.2014 № 3/14, от 01.09.2014 № 4/14, от 01.10.2014 № 7/15, от 31.12.2013 № 55/14, от 31.12.2013 № 37/14, от 31.12.2013 № 70/14, от 31.12.2013 № 90/14 приведенных норм Закона о защите конкуренции установлено, что предметом договоров аренды является прием-передача во временное владение и пользование нежилых помещений, договоры содержат иные условия в части размера арендной платы, площади и адресов помещений, отличные от условий, содержащихся в первоначально заключенных договорах аренды. Следовательно, предоставление таких объектов недвижимости должно осуществляться в соответствии с требованиями ч.1, ч.3 ст.17.1 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем Комиссией установлено, что договор от 31.12.2013 № 55/14 расторгнут 30.06.2015г., что свидетельствует о добровольном устранении нарушения антимонопольного законодательства в действиях Университета. По сообщению Университета решение о распоряжении указанным нежилым помещением после расторжения договора от 31.12.2013 № 55/14 не принималось.

В соответствии со статьей 41.1 Закона о защите конкуренции дело о нарушении

антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Договор аренды от 01.02.2011 № 8/11 в отношении федерального недвижимого имущества, принадлежащего Университету на праве оперативного управления заключен между Университетом и ООО «Завет» без проведения торгов на право заключения договора аренды объекта на новый срок 01.02.2011г. По сведениям, представленным Университетом договор расторгнут 31.03.2015г.

Договор аренды от 01.05.2011 № 27/11 в отношении федерального недвижимого имущества, принадлежащего Университету на праве оперативного управления заключен между Университетом и ООО «Грузовая техника» без проведения торгов на право заключения договора аренды объекта на новый срок 01.05.2011г. По сведениям, представленным Университетом договор расторгнут 31.05.2015г.

Договор аренды от 01.12.2010 № 78/10 в отношении федерального недвижимого имущества, принадлежащего Университету на праве оперативного управления заключен между Университетом и ООО «Кнауф Маркетинг Санкт-Петербург» без проведения торгов на право заключения договора аренды объекта на новый срок 01.12.2010г.

Договор аренды от 15.10.2009 № 27 в отношении федерального недвижимого имущества, принадлежащего Университету на праве оперативного управления заключен между Университетом и ООО «Титул» без проведения торгов на право заключения договора аренды объекта на новый срок 15.10.2009г.

Таким образом, установленный ст.41.1 Закона о защите конкуренции трех летний срок давности рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства в части указанных договоров истек.

Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России на основании представленных материалов и дополнительных доказательств в рассматриваемых действиях ФГБОУ «СПБГАСУ» установлено нарушение ч.1 ст.15, ч.1, ч.3 ст.17.1 Закона о защите конкуренции при распоряжении объектами нежилых помещений, принадлежащих ФГБОУ «СПБГАСУ» на праве оперативного управления, выразившееся в передаче нежилых помещений хозяйствующим субъектам в аренду по договорам аренды от 01.09.2014 № 3/14, от 01.09.2014 № 4/14, от 01.10.2014 № 7/15, от 31.12.2013 № 55/14, от 31.12.2013 № 37/14, от 31.12.2013 № 70/14, от 31.12.2013 № 90/14, без проведения торгов и без предварительного согласия антимонопольного органа, что привело или могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1-4 ст. 41, ст.41.1, ч. 1 ст. 49, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» нарушение ч.1 ст.15, ч.1, ч.3 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении обязательных торгов на право заключения договоров аренды от 01.09.2014 № 3/14, от 01.09.2014 № 4/14, от 01.10.2014 № 7/15, от 31.12.2013 № 55/14, от 31.12.2013 № 37/14, от 31.12.2013 № 70/14, от 31.12.2013 № 90/14 в отношении федерального недвижимого имущества, принадлежащего ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» на праве оперативного управления, а также в предоставлении государственной преференции ООО "Легион", ООО "Адоком", ИП Шкредковский, ООО «Центр экспертизы и безопасности», ООО «Титул», ООО «Интерэкшн», ООО «Олтон плюс» в форме заключения указанных договоров аренды, в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции, что привело к недопущению конкуренции за право владения/пользования государственным имуществом.

2. Выдать Федеральному государственному бюджетному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего впредь передачу прав владения/пользования федеральным недвижимым имуществом, принадлежащим ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» на праве оперативного управления, осуществлять по результатам конкурса или аукциона либо в порядке, установленном главой 5 Закона о защите конкуренции.

3. Дело №К03-130/15 о нарушении антимонопольного законодательства в действиях Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» при заключении договоров аренды от 01.02.2011 № 8/11; от 01.05.2011 № 27/11; от 01.12.2010 № 78/10; от 15.10.2009 № 27 прекратить в связи с истечением срока давности, предусмотренного статьей 41.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу №К03-130/15

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела № К03-130/15 о нарушении антимонопольного законодательства,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании решения по делу К03-130/15 о нарушении Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» (190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д.4) ч.1 ст.15, ч.1, ч.3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении обязательных торгов на право заключения договоров аренды от 01.09.2014 № 3/14, от 01.09.2014 № 4/14, от 01.10.2014 № 7/15, от 31.12.2013 № 55/14, от 31.12.2013 № 37/14, от 31.12.2013 № 70/14, от 31.12.2013 № 90/14 в отношении федерального недвижимого имущества, принадлежащего ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» на праве оперативного управления, а также в предоставлении государственной преференции ООО "Легион", ООО "Адоком", ИП Шкредковский, ООО «Центр экспертизы и безопасности», ООО «Титул», ООО «Интерэкшн», ООО «Олтон плюс» в форме заключения указанных договоров аренды, в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции, что привело к недопущению конкуренции за право владения/пользования государственным имуществом,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Федеральному государственному бюджетному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» с момента получения настоящего предписания прекратить нарушение антимонопольного законодательства путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего впредь передачу прав владения/пользования федеральным недвижимым имуществом, принадлежащим ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» на праве оперативного управления, осуществлять по результатам конкурса или аукциона либо в порядке, установленном главой 5 Закона о защите конкуренции.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Санкт-Петербургское УФАС России в срок до 15.01.2016г.

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 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.