

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-798-02/2012

Резолютивная часть решения оглашена «8» февраля 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «21» 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 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. № 19),

представителя ОАО «Владимирское земпредприятие» – «-----» (доверенность № 11 от 21.01.2013г., сроком действия – 1год);

представителя Государственного бюджетного учреждения «Управление административными зданиями Администрации Владимирской области» – «-----» (доверенность от 23.01.2013г. № УАЗО-01/07, сроком действия - 1 год);

начальника Государственного бюджетного учреждения «Управление административными зданиями администрации Владимирской области» - «-----» (распоряжение Губернатора Администрации Владимирской области от 15.08.2011г. № 181-рк);

рассмотрев дело № К-798-02/2012 по признакам нарушения статей 15, 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в отношении Государственного бюджетного

учреждения «Управления административными зданиями администрации Владимирской области» (далее- ГБУ УАЗО, Учреждение) (600017, г.Владимир, ул.Мира, д.29), Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области (600000 Владимирская область, г.Владимир, ул.Большая Московская, д.68, ОГРН 1023303357472), при заключении договора аренды № 44 от 9.02.2011 г. (далее - Договор) с Открытым акционерным обществом «Владимирское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие» (сокращенное наименование - ОАО «Владимирское земпредприятие») (600033, г.Владимир, ул.Диктора Левитана, д.27а, ОГРН 1033301816151) и заключении соглашения № 1 к указанному договору, распространенное на правоотношения, возникшие с 1.05.2011г., сократившие площади, сданные в аренду на 97,8 кв.м.

УСТАНОВИЛА:

Во Владимирское УФАС России органами прокуратуры направлены материалы проверки Счетной палаты Владимирской области ГБУ УАЗО, в которых содержалась информация о заключении договора аренды № 44 от 9.02.2011г. с ОАО «Владимирское земпредприятие» и соглашения № 1 к нему с нарушением норм антимонопольного законодательства.

Рассмотрев представленные материалы Владимирское УФАС России издало приказ № 392 от 19.12.2012г. о возбуждении дела № К-798-02/2012 в отношении Государственного бюджетного учреждения «Управления административными зданиями администрации Владимирской области» и Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области.

К рассмотрению дела в качестве заинтересованного лица привлечено Открытое акционерное общество «Владимирское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие», в качестве заявителя - Счетная палата Владимирской области (Октябрьский проспект, д.21, г.Владимир, 600000).

Открытое акционерное общество «Владимирское землеустроительное проектно-изыскательское предприятие» в отзыве № 19 от 21.01.2013г. указало, что ОАО «Владимирское земпредприятие» владело и пользовалось помещениями по адресу: г.Владимир, ул.Диктора Левитана, д.27а на основании договора аренды № 44 от 9.02.2011г.

Представитель Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области на рассмотрении дела пояснил, что предоставление по договору № 44 от 9.02.2011г. вместо части второго этажа здания, выставленного на аукцион - **части помещений полуподвала**, не являвшейся предметом аукциона, произошло по причине технической ошибки, допущенной при составлении аукционной документации и извещения. Уменьшение площади арендуемых помещений и уменьшение арендной платы произведено по просьбе ОАО «Владимирское земпредприятие» в связи с финансовым положением арендатора.

Государственное бюджетное учреждение «Управление административными зданиями администрации Владимирской области» в отзыве от 22.01.2013г. № УАЗО-116-01/07 пояснило, что на стадии заключения договора аренды № 44 от 9.02.2011г. выяснилось, что при составлении аукционной документации на право заключения

договора аренды произошла техническая ошибка и в документацию аукциона не были включены помещения полуподвала здания. Лица, допустившие ошибку, уволены из учреждения. Соглашением № 1 к договору аренды от 9.02.2011г. № 44 внесены изменения в указанный договор аренды – уменьшен размер сдаваемых в аренду площадей на 97,8 кв.м в связи с отсутствием финансирования у арендатора с 1.05.2011г.

Владимирское УФАС России заслушав участников дела, исследовав представленные документы установило следующие обстоятельства.

Согласно выписке из реестра государственного имущества Владимирской области от 31.01.2013года, выданной Департаментом имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области в реестр государственного имущества Владимирской области внесен объект недвижимости, имеющийся у государственного бюджетного учреждения «Управления административными зданиями Владимирской области» на праве оперативного управления: здание, расположенное по адресу: Владимирская область, г.Владимир, ул.Диктора Левитана, д.27-а, общей площадью 3054,6 кв.м, идентификационный номер объекта 03302008000094/33:22:11099:0012.

Согласно выписке из реестра государственного имущества Владимирской области от 31.01.2013года, выданной Департаментом имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области в реестр государственного имущества Владимирской области внесен объект недвижимости, имеющийся у государственного бюджетного учреждения «Управления административными зданиями Владимирской области» на праве оперативного управления: нежилые помещения гаража-бокса строение Б, расположенные по адресу: Владимирская область, г.Владимир, ул.Диктора Левитана, д.27-а, общей площадью 103,1 кв.м, идентификационный номер объекта 03302008000095/33:22:11099:0012.

Директор Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области распоряжением от 3.12.2010г. № 3980 поручил ГБУ УАЗО организовать и провести аукцион на право заключения договора аренды государственного имущества: **помещений, общей площадью 566,3 кв.м в административном здании** по адресу: г.Владимир, ул.Диктора Левитана, д.27а.

Извещение о проведении аукциона размещено на сайте dio.avto.ru 08.12.2010г.

В извещении указан перечень нежилых помещений, выставляемых на торги на право заключения договоров аренды по лоту № 3: г.Владимир, ул.Диктора Левитана, д.27а, помещения 1 –ого этажа, часть 2-ого этажа, гараж-бокс, общей площадью 566,3 кв.м. Целевое назначение помещения – в служебных целях (под офис). Начальная цена договора (цена лота) – 1 320 732 руб.

Согласно пункта 3 протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе № 11 от 26.01.2011г. в связи с тем, что по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе по лоту № 3 подана одна заявка, аукцион в отношении указанного лота признан несостоявшимся. В пункте 7 протокола указано на заключение договора аренды с единственным участником торгов по лоту №3 на помещения 1-ого этажа, части 2-го этажа, гаража-бокса, общей площадью 566,3 кв.м в административном здании, расположенном по адресу: г.Владимир, ул.Диктора Левитана, д.27а с Открытым акционерным обществом «Владимирское землеустроительное проектно-

изыскательское предприятие».

По результатам проведенного аукциона между ГБУ УАЗО и ОАО «Владимирское земпредприятие» с согласия Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области заключен договор аренды государственного недвижимого имущества, закрепленного за государственным бюджетным учреждением на праве оперативного управления от 9.02.2011г. № 44. Срок действия договора – по 30.01.2012г. Согласно п.2.3 договора его условия применяются к отношениям, возникшим с 1.02.2012г.

ГБУ УАЗО, Департамент имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области при заключении и согласовании указанного договора обязаны были соблюдать запреты, установленные [частью 1](#) и [частью 3 статьи 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Договор аренды от 9.02.2011г. № 44 заключен и согласован на нежилые помещения в здании и гараж-бокс, общей площадью передаваемого в аренду имущества – 566,3 кв.м. Согласно пункта 2.3 условия договора применяются к отношениям, возникшим между сторонами с 1.02.2011г. и до вступления в силу настоящего Договора (с даты подписания передаточного акта).

Однако, согласно передаточным актам от 1.02.2011года к указанному договору от 1.02.2011года (приложение 1 и приложение 1а к договору аренды № 44 от 9.02.2011г.) предметом договора явилась передача в аренду помещений 1 этажа общей площадью 398,2 кв.м, **части помещений полуподвала общей площадью 65 кв.м**, гаража-бокса общей площадью 103,1 кв.м.

Так, ОАО «Владимирское земпредприятие» получило во владение и пользование часть помещений полуподвала, являющееся государственной собственностью без торгов, поскольку помещения полуподвала здания, расположенного по адресу: г.Владимир, ул.Диктора Левитана, д.27а не были аукционной единицей при проведении торгов Государственным бюджетным учреждением «Управление административными зданиями администрации Владимирской области» 26.01.2011г.

Договор аренды от 9.02.2011г. № 44 заключен Государственным бюджетным учреждением «Управление административными зданиями администрации Владимирской области», владеющим предметом договора - **частью помещений полуподвала** общей площадью 65 кв.м – на праве оперативного управления.

На основании пункта 1.8 Устава ГБУ УАЗО, утвержденного Постановлением Губернатора Владимирской области от 11.05.2011г. № 440, учреждение может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные права.

В соответствии с пунктом 2.4 Устава заключение договоров аренды на закрепленное за учреждением имущество осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

В силу пункта 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными бюджетными учреждениями, осуществляется в порядке,

предусмотренном [частью 1](#) статьи 17.1 Закона о защите конкуренции на торгах.

Часть 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции определяет, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Таким образом, Государственное бюджетное учреждение «Управление административными зданиями администрации Владимирской области», заключив договор аренды от 9.02.2011 г. № 44, в том числе, на часть помещений полуподвала без торгов нарушило статью 17.1 Закона о защите конкуренции.

Договор аренды от 9.02.2011 г. № 44 согласован Департаментом имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области.

В силу части 1 статьи 20.1 Закона Владимирской области от 6.11.2001 г. № 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 соответствии с пунктом 3.4 Устава ГБУ УАЗО Учреждение не вправе распоряжаться недвижимым имуществом без согласия «Учредителя». Пункт 1.2 Устава указывает, что учредителем и собственником имущества «Учреждения» является Владимирская область.

Функции и полномочия учредителя «Учреждения» осуществляет администрация Владимирской области. Функции и полномочия собственника имущества «Учреждения» осуществляет Департамент имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области.

В пункте 2.4 части VI раздела 3 «Положения о Департаменте имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области», утвержденном постановлением Губернатора Владимирской области от 20.12.2005 г. № 739 к полномочиям Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области отнесено согласование бюджетным и автономным учреждениям права распоряжаться недвижимым имуществом.

Договор аренды от 9.02.2011 г. № 44, согласно которому произошла передача прав владения и пользования государственным имуществом (**частью помещений полуподвала** общей площадью 65 кв.м) хозяйствующему субъекту без торгов заключен с согласия Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области.

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, Департамент имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области, дав согласие на заключение договора аренды от 9.02.2011г. № 44, в том числе, на часть помещений полуподвала, не являющейся аукционной единицей, без торгов нарушил статью 17.1 Закона о защите конкуренции.

К договору аренды № 44 от 9.02.2011г. сторонами принято соглашение № 1 (без даты), распространенное на правоотношения, возникшие с 1.05.2011г. Указанным соглашением сокращены площади, сданные в аренду на 97,8 кв.м – с 566,3 кв.м до 468,5 кв.м. Передаточными актами от 1.05.2011г. (приложение 1-1 и приложение 1а-1 к соглашению № 1 к договору аренды № 44 от 9.02.2011г.) нежилые помещения общей площадью 97,8 возвращены ГБУ УАЗО.

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.

Изменение площади объекта или целевого назначения объекта является изменением существенного условия договора, согласованного в момент заключения договора аренды на торгах ([часть 5 статьи 448](#) ГК РФ). В соответствии с указанной нормой [ГК РФ](#) и антимонопольным законодательством [подпункт 16 пункта 40 \(114\)](#) Правил не допускает изменение условий договора, заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке (пункт 13 разъяснений ФАС РФ от 01.11.2011 "Разъяснения ФАС России по применению статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России N 67 от 10.02.2010").

Таким образом, соглашение № 1 к договору аренды № 44 от 9.02.2011г., изменившее предмет указанного договора фактически является новым договором аренды, который в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции должен был

заключен на торгах.

Круг всех заинтересованных лиц в приобретении прав владения и пользования муниципальным имуществом можно выявить только при проведении торгов. Не проведение торгов в тех случаях, когда их проведение обязательно не позволяет обеспечить равный доступ хозяйствующих субъектов к государственному имуществу и создает условия для ограничения, недопущения и устранения конкуренции.

Передача государственного имущества общей площадью 468,5 кв.м по адресу: г.Владимир, ул.Диктора Левитана, д.27а ОАО «Владимирское земпредприятие» без торгов ограничила право неопределенного круга хозяйствующих субъектов на получение указанного государственного имущества с целью использования его в предпринимательских целях.

Соглашение № 1 к договору аренды № 44 от 9.02.2011г. заключено владельцем государственного имущества на праве оперативного управления Государственным бюджетным учреждением «Управление административными зданиями администрации Владимирской области», что свидетельствует о нарушении данным учреждением части 3 и части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Соглашение № 1 к договору аренды № 44 от 9.02.2011г. заключено с согласия Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области, который 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» и пункта 2.4 части VI раздела 3 «Положения о Департаменте имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области», утвержденном постановлением Губернатора Владимирской области от 20.12.2005г. № 739, уполномочен давать согласие бюджетным и автономным учреждениям на распоряжение недвижимым имуществом.

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

Дача согласия Департаментом имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области на заключение соглашения № 1 к договору аренды № 44 от 9.02.2011г., привела к передаче государственного имущества общей площадью 468,5 кв.м по адресу: г.Владимир, ул.Диктора Левитана, д.27а во владение и пользование ОАО «Владимирское земпредприятие» без торгов и создала условия для наступления последствий в виде недопущения, ограничению, устранения конкуренции, что образует состав нарушения, предусмотренной статьей 15 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 1, 3 статьи 17.1, статьей 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 учреждение «Управление административными зданиями администрации Владимирской области» нарушившим статью 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в заключении Государственным бюджетным учреждением «Управление административными зданиями администрации Владимирской области» договора аренды государственного недвижимого имущества, закрепленного за государственным учреждением на праве оперативного управления № 44 от 9.02.2011г. с ОАО «Владимирское земпредприятие», в том числе, на часть помещений полуподвала общей площадью 65 кв.м, не являвшейся аукционной единицей (предметом аукциона), без торгов; а также в заключении соглашения № 1 к договору аренды № 44 от 9.02.2011г., которым изменены существенные условия договора аренды - площадь сдаваемого в аренду объекта.
2. Признать Департамент имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области нарушившим статью 17.1 и статью 15 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 от № 44 от 9.02.2011г. с ОАО «Владимирское земпредприятие», в том числе, на часть помещений полуподвала общей площадью 65 кв.м, не являвшейся аукционной единицей (предметом аукциона), без торгов; а также дача согласия на заключение соглашения № 1 к договору аренды № 44 от 9.02.2011г., которым изменены существенные условия договора аренды - площадь сдаваемого в аренду объекта.
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.