

Решение

об отказе в даче согласия на предоставление государственной преференции

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) по результатам рассмотрения заявления Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (далее — ТУ Росимущества в Москве) от 22.06.2017 № И22-09/11773 о даче согласия на предоставление государственной преференции ООО «Караван палас» (ОГРН 1107746114409) в целях охраны труда в виде заключения без проведения торгов с понижающим коэффициентом 0,5 ставки арендной платы договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного за федеральным государственным унитарным предприятием «Киноконцерн «Мосфильм» (далее — ФГУП «Киноконцерн «Мосфильм») на праве хозяйственного ведения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 1, стр. 1, площадью 645,0 кв.м, ул. Мосфильмовская, д. 1, стр. 2, площадью 160,8 кв.м, ул. Мосфильмовская, д. 1, стр. 27, площадью 227,8 кв.м сроком до пяти лет (далее — Заявление) и документов (исх. № И22-09/18080 от 14.09.2017) принято решение об отказе в даче согласия на предоставление указанной государственной преференции.

Согласно представленным документам ФГУП «Киноконцерн Мосфильм» с ООО «Караван палас» заключены следующие договоры аренды находящихся в хозяйственном ведении нежилых помещений:

1) Договор аренды № Д-30/299 от 25.04.2012 помещений площадью 227,8 кв. м, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 1, стр. 27 (по результатам аукциона, признанного несостоявшимся, протокол № 1-8 от 03.02.2012), срок договора с учетом заключенного дополнительного соглашения № Д-30/300 от 25.04.2012 — по 01.03.2017;

2) Договор аренды № Д-30/303 от 25.04.2012 помещений площадью 160,8 кв. м, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 1, стр. 2 (по результатам аукциона, протокол № 3-3 от 06.02.2012), срок договора с учетом заключенного дополнительного соглашения № Д-30/304 от 25.04.2012 — по 01.03.2017;

3) Договор аренды № Д-30/307 от 25.04.2012 помещений площадью 816,2 кв. м, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 1, стр. 1 (по результатам аукциона, признанного несостоявшимся, протокол № 1-1 от 31.01.2012), срок договора с учетом заключенного дополнительного соглашения № Д-30/308 от 25.04.2012 — по 01.03.2017 (далее также — Договоры аренды).

Согласно письму ФГУП «Киноконцерн Мосфильм» (исх. от 12.09.2017 № А4-1-148) по состоянию на дату рассмотрения Заявления указанные Договоры аренды считаются заключенными на неопределенный срок в



соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно представленным документам (исх. № И22-09/18080 от 14.09.2017) с 25.04.2012 по настоящее время ООО «Караван палас» в помещениях, расположенных по адресам: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 1, стр. 1, ул. Мосфильмовская, д. 1, стр. 2, ул. Мосфильмовская, д. 1, стр. 27, осуществляет деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания (код ОКВЭД 56.10), деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания (код ОКВЭД 56.10.1), деятельность предприятий общественного питания по прочим видам организации питания (код ОКВЭД 56.29).

Положениям части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 названной 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 соблюдении условия, в том числе, о том, что 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.

В соответствии с пунктом 4.2. постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и арендной плате с соблюдением положений части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. По смыслу части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, если до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, при отсутствии иных возражений с его стороны арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом. В этом случае договор аренды в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ считается возобновленным на прежних условиях вплоть до заключения договора аренды на новый срок. Однако при этом условие договора аренды, заключенного на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции без проведения торгов, об арендной плате (пункт 1 части 9 данной статьи) подлежит применению к отношениям сторон, существовавшим с момента истечения срока первоначального договора аренды и до момента заключения договора аренды на новый срок.

Таким образом, по истечении срока Договоров аренды, заключение их на новый срок с арендатором должно осуществляться на условии установления арендной платы в размере, определенном по результатам оценки рыночной

стоимости указанных объектов, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

Согласно пунктам 5.4.1., 5.4.2., 5.4.3. каждого из указанных Договоров аренды новый размер арендной платы, указанной в пункте 5.1 данных договоров, новые реквизиты и порядок ее оплаты определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Уведомление об установлении нового размера арендной платы и порядка ее оплаты составляется ТУ Росимущества в Москве и является неотъемлемой частью указанных Договоров аренды. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок ее оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению арендатором начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление.

Документы, подтверждающие установление и соблюдение сторонами указанных Договоров аренды условия об оплате арендной платы с момента истечения их первоначального срока (т.е. с 02.03.2017) в размере, определенном по результатам оценки рыночной стоимости объектов, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, в ФАС России не представлены.

Таким образом, отсутствуют доказательства, подтверждающие соблюдение сторонами Договоров аренды, а также ТУ Росимущества в Москве требований Закона о защите конкуренции, в том числе положений статьи 17.1 указанного федерального закона.

При таких обстоятельствах предоставление указанной государственной преференции может привести к устранению или недопущению конкуренции.

А.В.Доценко