

Департамент имущественных и земельных
отношений АВО

ул. Большая Московская, д.66,
г. Владимир, 600000

dio@avo.ru

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ
О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ),
КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Управление Федеральной антимонопольной службы России по Владимирской области по результатам рассмотрения заявления АО «Электрокабель «Кольчугинский завод» (далее — АО «ЭКЗ») выразившиеся в незаконном отказе заключения договора аренды государственного недвижимого имущества - нежилые помещения (часть нежилого помещения № 37 и нежилые помещения №№ 36,36а 1-ого этажа, частично нежилые помещения №№ 28,31,32,32а,32б 2-ого этажа, общ. площадь 67 кв.м, месторасположение: г. Владимир, ул. Большая Московская, д.19) на новый срок, и на действия Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области (далее-ДИЗО), выразившиеся в отказе согласования передачи указанного имущества в аренду, что содержит признаки нарушения Федерального Закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), установило следующее:

По результатам проведения торгов (протокол аукциона №9 от 13.03.2015 между ГБУ «УАЗО» и ЗАО «Кольчугинский завод цветных металлов» был заключен договор аренды от 01.04.2015 №32, предметом которого являлись помещения №№36,36а, 28(часть),37 (часть) по плану 1 этажа здания, а также части нежилых помещений №№32а,32б, 32,31,28б,27а по плану 2 этажа здания.

Договор от 01.04.2015 №32 действует по 29.03.2016.

22.04.2016 между ГБУ «УАЗО» и ЗАО «Кольчугцветмет» был заключен договор аренды государственного имущества от **22.04.2016 №37** – предмет договора часть нежилого помещения № 37 и нежилые помещения №№ 36,36а 1-ого этажа, частично нежилые помещения №№ 28,31,32,32а,32б 2-ого этажа, общ. площадь 67 кв.м, месторасположение: г. Владимир, ул. Большая Московская, д.19 **на основании ч.9 ст.17.1** Закона о защите конкуренции.

В результате реорганизации ЗАО «Кольчугцветмет» в форме его присоединения к АО «ЭКЗ», права и обязанности арендатора по указанному договору перешли к АО «ЭКЗ».

Договор от 22.04.2016 №37 действует по 28.03.2019. В соответствии с заинтересованностью в данном помещении АО «ЭКЗ» направило в ГБУ «УАЗО» письмо о

заключении договора на новый срок -364 дня на основании ч.9 ст.17.1 Закона о защите конкуренции на помещения - часть нежилого помещения № 37 и нежилые помещения №№ 36,36а 1-ого этажа, частично нежилые помещения №№ 28,31,32,32а,32б 2-ого этажа, общ. площадь 67 кв.м, месторасположение: г. Владимир, ул. Большая Московская, д.19.

ГБУ «УАЗО» в связи с отказом ДИЗО в согласовании передачи имущества на новый срок (письмо от 11.04.2019 № ДИЗО-3327/02-11), направило в адрес АО «ЭКЗ» письмо о расторжении договора аренды № 37 от 22.04.2016.

Письмом ДИЗО от 11.04.2019 № ДИЗО-3327/02-11 было отказано в согласовании заключения договора аренды с АО «ЭКЗ» на основании ч.9 ст.17.1 Закона о защите конкуренции ввиду того, что планируемая передача государственного имущества - часть нежилого помещения № 37 и нежилые помещения №№ 36,36а 1-ого этажа, частично нежилые помещения №№ 28,31,32,32а,32б 2-ого этажа, общ. площадь 67 кв.м, месторасположение: г. Владимир, ул. Большая Московская, д.19, не соответствуют предмету предшествующего договора аренды (как в дальнейшем указывает ДИЗО в своих пояснениях (исх. №ДИЗО-10957/02-11 от 16.12.2019) – **договора от 01.04.2015 №32**, заключенного на торгах, т.е. в предмете договора отсутствуют помещения 28б,27а).

Согласно письму ФАС России от 25.12.2019 №ДФ/113439/19 «О разъяснении правоприменения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции», следует, что в соответствии с частями 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции 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, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в случаях, предусмотренных частями 1,3.1, 3.2,9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что по истечении срока истечения 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 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.

Согласно п.3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Площадь арендуемого имущества наряду с иными характеристиками является

признаком, характеризующим объект договора аренды как индивидуально-определенный (постановление ФАС Волго-Вятского округа от 08.05.2009 по делу № А79-6933/2008).

В соответствии со ст.432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе и 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.

В результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора, у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актам, действующим в момент его заключения (п.1 ст.422 ГК РФ).

Вместе с тем согласно пункту 1 статьи 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был им заключен или был заключен на значительно отличающихся условиях (письмо ФАС России от 10.02.2016 №АК/7531/16).

Кроме того, в судебной практике выработан следующий подход: внесение изменений в договор аренды не изменяет предмет договора аренды, если не было передано новых помещений, а изначально переданные арендатору помещения остались в его владении (постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.09.2018 №Ф05-13930/2018 по делу №А40-11404/2018).

Согласно позиции ФАС России, указанной в письме 25.12.2019 №ДФ/113439/19, повторное проведение торгов на заключение договора аренды государственного или муниципального имущества в случае изменения площади такого имущества, не требуются, если в совокупности выполняются следующие условия:

- конкурсной документацией и условиями договора аренды государственного или муниципального имущества предусматривалось право арендатора на проведение перепланировки объекта договора аренды;
- если такая перепланировка не связана с изменением внешних границ объекта договора аренды, а также не влечет передачу площадей.

В соответствии договором от 01.04.2015 №32 п. 3.2.12 и договором от 22.04.2016 №37 п. 3.2.11 предусмотрено право арендатора на проведение перепланировки объекта договора аренды *(не производить перепланировок и реконструкции арендуемого имущества без согласия арендодателя, департамента и других уполномоченных органов).*

При этом, площадь арендуемого имущества – 67,0 кв.м. не изменяется, даже при отсутствии помещений 28б, 27а, которые включены в предмет договора от 01.04.2015 №32, заключенного посредством проведения аукциона.

Исходя из приложения №4а к договору аренды от 01.04.2015 №32, можно предположить, что при эксплуатации арендуемого имущества ЗАО «Кольчугцветмет» (в дальнейшем АО «ЭКЗ») в период действия договора от 01.04.2015 №32 до окончания действия договора от 22.04.2016 №37 была произведена перепланировка (убраны перегородки между помещениями 27 и 27а, 28а и 28б).

Таким образом, следует, что отсутствие помещений 28б, 27а в предмете договора

аренды, заключаемого на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности (АО «ЭКЗ»), без проведения конкурса не влечет изменение существенных условий договора аренды рассматриваемого государственного имущества.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В связи с наличием в действиях департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области (ИНН 3329013633, ОГРН 1023303357472, юр. адрес: г. Владимир, ул. Большая Московская, д. 68), выразившихся в отказе согласования заключения договора аренды на новый срок с АО «Электрокабель «Кольчугинский завод» без проведения торгов (письмо от 11.04.2019 № ДИЗО-3327/02-11), ввиду изменения предмета предшествующего договора аренды, признаков нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Владимирское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» выдало предупреждение о необходимости прекращения указанных действий путем:

- отозвать письмо от 11.04.2019 № ДИЗО-3327/02-11;

- рассмотреть документы о согласовании передачи в аренду АО «Электрокабель «Кольчугинский завод» государственного недвижимого имущества - нежилые помещения №№36,36а и части нежилых помещений №№28,27 по плану 1 этажа, части нежилых помещений №31,32,32а,32б по плану 2 этажа, общей площадью 67,0 кв.м., расположенные в здании по адресу: г. Владимир, ул. Большая Московская, д.19, без проведения аукциона на основании ч.9 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (в частности заявление АО «ЭКЗ» (исх. №29/5 от 30.01.2019), повторно, с учетом требований действующего законодательства, выводов, содержащихся в данном предупреждении и в случае отсутствия иных объективных причин для отказа, принять решение о согласовании передачи в аренду спорного имущества, **до 30.03.2020 года.**

О выполнении предупреждения сообщить во Владимирское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения с приложением соответствующих документов.

Дополнительно информируем, что при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности в связи с его устранением.

Руководитель управления

«_____»