

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 055/01/15-424/2020

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения

АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

07.05.2020

г. Омск

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) поступило заявление бюджетного учреждения здравоохранения Омской области «Городская клиническая больница скорой медицинской помощи № 1» (далее - БУЗОО «ГК БСМП № 1», Заявитель) на действия Министерства имущественных отношений Омской области (далее – Министерство) по отказу в предоставлении согласия на заключение договора аренды с ИП "... " без проведения торгов в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении недвижимого имущества: нежилых помещений №№ 10, 11 и части нежилого помещения № 5 общей площадью 94,2 кв.м., находящихся на двенадцатом этаже главного корпуса больницы скорой медицинской помощи, литер А, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Перелета, д.9.

Омское УФАС России, рассмотрев доводы Заявителя, представленные им документы, а также пояснения и документы, представленные Министерством, установило следующие обстоятельства.

22.03.2016 между БУЗОО «ГК БСМП № 1» и ИП "...". через процедуру проведения торгов был заключен договор аренды имущества № А-1, предметом которого являлись нежилые помещения №№ 10, 11 и часть нежилого помещения № 5 общей площадью 94,2 кв.м., находящиеся на двенадцатом этаже главного корпуса больницы скорой медицинской помощи, литер А, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Перелета, д.9, сроком действия до 20.03.2017.

30.05.2017 между теми же сторонами в отношении того же имущества был заключен договор аренды имущества, находящегося в оперативном управлении бюджетного учреждения Омской области (далее – договор от 30.05.2017), сроком действия с 21.03.2017 по 29.05.2020, без проведения торгов на основании части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Установлено, что 14.02.2020 в БУЗОО «ГК БСМП № 1» от ИП "... " поступила заявка на право заключения договора аренды в отношении рассматриваемого имущества на новый срок.

БУЗОО «ГК БСМП № 1», в свою очередь, обратилось в Министерство с просьбой дать согласие на заключение договора аренды того же имущества с ИП "...» без проведения торгов в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, сроком на пять лет, приложив необходимые документы, в том числе копию отчета об оценке рыночной величины арендной платы № 011 от 14.02.2020 (обращение БУЗОО «ГК БСМП № 1» от 18.02.2020 № 667).

Согласно представленной Заявителем справке от 02.03.2020 № 832 задолженности по арендной плате и возмещению коммунальных расходов ИП "...» перед БУЗОО «ГК БСМП № 1» по договору аренды от 30.05.2017 по состоянию на 01.02.2020 не имеется.

Вместе с тем, Министерство отказало в согласовании заключения договора аренды с ИП "...» без проведения торгов по части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в отношении недвижимого имущества: нежилых помещений №№ 10, 11 и части нежилого помещения № 5 общей площадью 94,2 кв.м., находящихся на двенадцатом этаже главного корпуса больницы скорой медицинской помощи, литер А, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Перелета, д.9. Рекомендовало БУЗОО «ГК БСМП № 1» подготовить комплект документов для согласования сдачи недвижимого имущества по итогам торгов (письмо Министерства от 19.03.2020 № ИСХ-19/МИО/05-03/3006).

В обоснование принятого решения Министерство указывает, что основания для неоднократного перезаключения с арендаторами договоров аренды государственного имущества, минуя конкурентные процедуры, не предусмотрены.

Между тем, Министерством не учтено следующее.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

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, 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.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации,

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:

- 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;
- минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

При этом согласно части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением следующих случаев:

- принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
- наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Таким образом, арендодатель может отказать арендатору в заключении договора аренды на новый срок **ТОЛЬКО** при наличии у него задолженности на момент окончания договора аренды или принятия решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом.

Кроме того, согласно части 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, по основаниям, не предусмотренным частью 10 указанной статьи, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.

С учетом вышеизложенного договор аренды государственного или муниципального имущества, продленный на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, может быть продлен по тем же основаниям неограниченное количество раз при условии соблюдения требований, установленных данной частью статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Указанная позиция ФАС России изложена в её разъяснениях от 05.07.2019 № АЦ/57280/19, а также в разъяснениях о продлении договора аренды государственного (муниципального) имущества(1).

Часть 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, указывая на обязанность арендодателя заключить договор на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, без проведения торгов, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, по сути, предоставляет арендатору преимущество перед другими потенциальными арендаторами.

Данная норма согласуется с частью 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. По правилам части 1 статьи 621 ГК РФ арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Омское УФАС России отмечает, что договором аренды от 30.05.2017 не предусмотрен срок уведомления арендатором арендодателя о желании перезаключить договор на новый срок, учитывая, что ИП ".." обратилась за три месяца до окончания действия договора (14.02.2020), данный срок является разумным.

Учитывая, что обязательные условия, установленные частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, соблюдены (арендная плата определена по результатам оценки рыночной стоимости объекта, договор аренды перезаключается сроком на пять лет) и арендатор, надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору аренды от 30.05.2017, Омское УФАС России считает отказ Министерства неправомерным.

Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции устанавливает запрет на акты и действия (бездействие) органов государственной власти субъектов Российской Федерации, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, *в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами* (пункт 2 части 1 статьи 15).

Закрепленные в данной норме запреты распространяются, прежде всего, на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

Омское УФАС России считает, что действия Министерства по отказу в предоставлении согласия на заключение договора аренды с ИП "...",

изложенному в письме от 19.03.2020 № ИСХ-19/МИО/05-03/3006, препятствуют осуществлению деятельности ИП "... с использованием имущества на законных основаниях, содержат в себе признаки нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в указанных действиях Министерства признаков нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Омское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции

предупреждает

Министерство имущественных отношений Омской области о необходимости прекращения вышеуказанных действий, нарушающих пункт 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, путем:

- 1. Отзыва своего письма от 19.03.2020 № ИСХ-19/МИО/05-03/3006;**
- 2. Повторного рассмотрения обращения БУЗОО «ГК БСМП № 1» от 18.02.2020 № 667 (вх. Министерства от 21.02.2020) с учетом выводов Омского УФАС России, изложенных в настоящем предупреждении.**

Настоящее предупреждение подлежит исполнению в течение 10 дней со дня его получения. О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Омское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Руководитель управления

(1) В силу пункта 5 части 2 статьи 23 Закона о защите конкуренции федеральный антимонопольный орган наделен полномочиями по даче разъяснений по вопросам применения им антимонопольного законодательства.