

Решение № 055/07/18.1-172/2019

о признании жалобы необоснованной

18.03.2019

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу индивидуального предпринимателя <...> (далее – ИП <...>, Заявитель) на действия БУЗ ОО «Клинический онкологический диспансер» (далее – Учреждение, Организатор торгов, Ответчик) по проведению открытого аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Омской области (извещение № 300119/2362224/02 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – Официальный сайт) (далее – аукцион, торги),

при участии ИП <...> (личность удостоверена паспортом),

при участии представителей Ответчика:

<...> (доверенность от 18.03.2019 № 1, личность удостоверена паспортом);

<...> (доверенность от 18.03.2019 № 2, личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 2268 от 07.03.2019), который полагает, что Организатор торгов при проведении аукциона нарушил положения Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В обоснование своей позиции Заявитель указывает, что 30.01.2019 Учреждение разместило извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, арендатором которого является Заявитель.

Заявитель сообщает, что исполняла надлежащим образом свои обязанности по договору аренды имущества, закрепленного на праве оперативного управления за Учреждением № АН1366 (далее – договор № АН1366), в связи с чем, имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Вместе с тем, преимущественное право Заявителю Учреждением не представлено. Учреждение 19.02.2019 письменно уведомило Заявителя о решении не продлевать договор № АН1366.

Заявитель считает, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны Учреждения, договор считается возобновленным на неопределенный срок.

На заседании Комиссии Заявителем представлено уведомление Учреждения от 19.02.2019 № 02120110/402, направленное в адрес Заявителя, в котором Организатор торгов сообщает о решении не продлевать договор № АН1366.

В связи с чем, Заявитель просит отменить закупочную процедуру, оказать ей содействие в реализации преимущественного права аренды имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 12.03.2019 № 05-2365 Ответчиком представлены копии запрашиваемых документов, а также пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя.

20.05.2008 с ИП <...> был заключен договор № АН1366. Срок действия договора № АН1366 продлевался ежегодно посредством заключения дополнительных соглашений.

13.05.2018 от Заявителя поступило заявление о продлении договора № АН1366, однако на основании пункта 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции было принято решение о проведении аукциона, о чем в устной форме было сообщено Заявителю.

25.12.2018 получено распоряжение Министерства имущественных отношений Омской области № 2836-р «О даче согласия бюджетному учреждению здравоохранения Омской области «Клинический онкологический диспансер» (далее – Распоряжение № 2836-р) на сдачу имущества в аренду. На основании Распоряжения № 2836-р на Официальном сайте было опубликовано извещение о проведении торгов.

В пояснениях Учреждение сообщает, что задолженности по арендной плате по договору № АН1366 у ИП <...> не имелось.

На заседании Комиссии 18.03.2019 представители Ответчика с доводами жалобы согласились, сообщили, что у Заявителя действительно было преимущественное право на заключение договора аренды данного имущества на новый срок.

3 . Из представленных материалов и информации, размещенной на Официальном сайте установлено, что 30.01.2019 размещено извещение № 300119/2362224/02 о проведении аукциона на право заключения договора аренды части нежилого помещения № 172, 173, 196, 197, закрепленного на праве оперативного управления за БУЗ ОО «Клинический онкологический диспансер», место расположения: г. Омск, ул. Завертяева 9, к.1, площадью 43,6 кв.м., целевое назначение: для размещения буфета, срок аренды – 1 год.

Дата начала приема заявок: 31.01.2019.

Дата окончания приема заявок: 22.02.2019 до 16:00 (по омскому времени).

Дата и время проведения аукциона: 28.02.2019 в 10:00 (по омскому времени).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды от 25.02.2019 № 300119/2362224/02 на момент окончания срока подачи заявок на участие в аукционе было подано 9 заявок: ИП <...>, ИП <...>, ИП <...>, ИП <...>, ИП <...>, ИП <...>, <...>, <...>, <...>. Все участники допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона.

Согласно протоколу проведения аукциона на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды от 28.02.2019 № 300119/2362224/02 победителем аукциона признан <...>, предложивший наиболее высокую цену договора.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, исходя из следующего.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица,

организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договоров аренды, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного 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 исключениями случаев, предусмотренных указанной статьей.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

В соответствии с частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Во исполнение данного положения приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право

заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее – Приказ ФАС России № 67).

Пунктом 1 статьи 296 ГК РФ предусмотрено, что учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются 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.

В силу пункта 3 статьи 298 ГК РФ бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом.

Из извещения о проведении аукциона следует, что основанием проведения спорных торгов являлись Приказ ФАС России № 67 и Распоряжение № 2836-р от 25.12.2018.

Так, согласно Распоряжению № 2836-р от 25.12.2018 Министерство имущественных отношений Омской области дало согласие Учреждению на сдачу в аренду путем проведения торгов нежилых помещений № 172, 196, 197 на первом этаже нежилого строения: больница, поликлиника – девятиэтажного кирпичного здания с тремя двухэтажными кирпичными пристройками, с подвалом, литеры А, А1, А2, А3, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Завертяева, д. 9, корпус 1, находящегося в собственности Омской области (далее – нежилые помещения № 172, 196, 197).

Министерство имущественных отношений Омской области распорядилось провести Учреждению торги на право заключения договора аренды нежилых помещений № 172, 196, 197.

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, за исключением случаев, указанных в части 2 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.

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 настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) 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, 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.

Данное положение аналогично норме, закрепленной в части 1 статьи 621 ГК РФ, согласно 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.

Из материалов дела следует, что 20.05.2008 между Министерством имущественных отношений Омской области («Арендодатель»), Учреждением («Балансодержатель») и ИП <...> («Арендатор») был заключен договор аренды № АН1366.

Согласно пункту 1.1 договора № АН1366 «Арендодатель» сдает, а «Арендатор» принимает за плату во временное пользование нежилые помещения № 172, 196, 197, для использования под горячее питание. Согласно пункту 1.2 договора № АН1366 срок действия договора: с 20.05.2008 по 18.05.2009.

По условиям договора аренды № АН1366 в случае намерения заключить данный договор на новый срок арендатор обязан письменно уведомить об этом арендодателя и сдать комплект документов, предусмотренный областным законодательством, для оформления договора аренды на новый срок *в течение одного месяца до истечения срока действия договора*. Невыполнение этого условия является основанием для отказа в заключении

договора аренды на новый срок (пункт 5.5 договора № АН1366).

Из материалов дела также следует, что договор аренды № АН1366 ежегодно продлевался посредством заключения дополнительных соглашений.

Так, между Учреждением и ИП <...> 12.05.2017 было заключено дополнительное соглашение № 10 к договору аренды № АН1366, согласно которому действие договора аренды продлено с 13.05.2017 по 13.05.2018.

Комиссией установлено, что после истечения срока действия договора аренды № АН1366 – 16.05.2018 ИП <...> в адрес Учреждения направила письменное заявление о продлении срока договора аренды до 13.05.2019. Согласно регистрационному штампу указанное заявление поступило в Учреждение 17.05.2018 (вх. № 129).

Учитывая совокупность положений части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, части 1 статьи 621 ГК РФ, условий договора аренды № АН1366, принимая во внимание, что Заявитель направил уведомление о продлении срока договора после истечения срока действия договора аренды № АН1366, Комиссия считает, что преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок Заявителем утрачено.

С учетом изложенного, несмотря на отсутствие у ИП <...> задолженности по арендной плате, оснований для применения Учреждением положений части 9 статьи 17.1, части 1 статьи 621 ГК РФ, дающих исключительную возможность заключения на новый срок договора аренды без проведения конкурсов и аукционов, в данном случае не имелось.

В связи с чем, действия Организатора торгов, выразившиеся в проведении аукциона, являются правомерными.

Кроме того, давая оценку действиям Учреждения по принятию решения о проведении аукциона, необходимо исходить из того, что заключение договора аренды на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется при одновременном соблюдении условий, установленных в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Так, определение размера арендной платы по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции является обязательным.

Комиссией установлено, что отчет № 118 об определении рыночной стоимости объекта недвижимости и величины рыночной арендной платы за право пользования нежилыми помещениями №№ 172, 173, 196, 197 составлен лишь 07.09.2018.

Таким образом, для заключения с ИП <...> договора аренды на новый срок не соблюдено обязательное условие, предусмотренное частью 9 статьи 17.1

Закона о защите конкуренции, поскольку на момент окончания срока действия договора аренды № АН366 (13.05.2018) размер арендной платы по результатам оценки не определен.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу индивидуального предпринимателя <...> на действия БУЗ ОО «Клинический онкологический диспансер» (ИНН 5503025593, ОГРН 1025500741991) по проведению открытого аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Омской области (извещение № 300119/2362224/02).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 12.03.2019 № 05-2365.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии
<...>

Члены Комиссии <...>

> <...>

<...>

<...>

<...>