

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-969/2024

18 апреля 2024 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: «...»

рассмотрев посредством ВКС жалобу Автономной некоммерческой организации дополнительного образования Центр развития способностей и талантов «Гений» (далее – АНО ДО ЦРСТ «Гений») (вх. № 5737-ЭП/24 от 29.03.2024 г., № 6244/24 от 04.04.2024 г.) на действия организатора торгов УФПС Новосибирской области АО «Почта России» (Макрорегион Сибирь (Новосибирск)) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности АО «Почта России» или ином виде права (лот № 1 - объект аренды – единый недвижимый комплекс в составе:- 20 объектов недвижимости, общей площадью 3 458,1 кв.м; - земельный участок, общей площадью 51 100 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Иркутская обл., Усольский р-н, Мишелевка рп, ДОЛ «Хвойный» (извещение № 22000189180000000283, лот №1, на сайте <https://torgi.gov.ru/>),

в отсутствии представителей АО «Почта России» – «...», «...»,

в присутствии представителя АНО ДО ЦРСТ «Гений» - «...»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба АНО ДО ЦРСТ «Гений» (вх. № 5737-ЭП/24 от 29.03.2024 г., № 6244/24 от 04.04.2024 г.) на действия организатора торгов УФПС Новосибирской области АО «Почта России» (Макрорегион Сибирь (Новосибирск)) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности АО «Почта России» или ином виде права (лот № 1 - объект аренды – единый недвижимый комплекс в составе:- 20 объектов недвижимости, общей площадью 3 458,1 кв.м; - земельный участок, общей площадью 51 100 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Иркутская обл., Усольский р-н, Мишелевка рп, ДОЛ «Хвойный» (извещение № 22000189180000000283, лот №1, на сайте <https://torgi.gov.ru/>).

Заявитель сообщает следующее.

Между АНО ДО ЦРСТ «Гений» и ФГУП «Почта России» (в настоящее время организация преобразована в АО «Почта России») по результатам аукциона заключен договор № 8.5.7.3/ 411 аренды помещений, находящихся в хозяйственном ведении от 21 октября 2017 года (далее – Договор).

В соответствии с п. 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование комплекс зданий, расположенных по адресу: Иркутская область, Усольский район, р.п. Мишелёвка, ДОЛ «Хвойный» для

использования под детский оздоровительный лагерь. Площадь передаваемого в аренду имущества – 2 737 кв.м.

Согласно п. 2.1. Договора срок договора аренды с 01 января 2018 года по 31 декабря 2022 года.

В связи с истечением срока договора аренды в 2022 году в адрес АО «Почта России» было направлено письмо с просьбой заключения договора аренды на новый срок.

В адрес АНО ДО ЦРСТ «Гений» 23 декабря 20220 года поступил ответ № ф38-16/4725 от АО «Почта России» согласно которому АО «Почта России» сообщило о продлении срока договора аренды на неопределенный срок по правилам п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ.

После получения указанного письма АНО ДО ЦРСТ «Гений» продолжило пользоваться арендованным имуществом и уплачивать арендную плату в соответствии с условиями договора аренды от 21 октября 2017 года.

АО «Почта России» 29 февраля 2024 года направило в адрес АНО ДО ЦРСТ «Гений» уведомление о том, что объект расположенный по адресу: Иркутская область, Усольский р-н, Мишелёвка рп. ДОЛ «Хвойный» выставлен на аукцион 28 февраля 2024 года. Начало приема заявок с 11 марта 2024 года, на электронной площадке: <https://utp.sberbank-ast.ru/>, номер аренды SBR012-2402280027.1. АО «Почта России» попросило принять участие в указанном аукционе или освободить объект аренды в течение 3 (трех) месяцев до 29 мая 2024.

Указанные действия АО «Почты России» нарушают действующее на территории Российской Федерации антимонопольное законодательство, а именно ч. 9 ст. 17. 1 ФЗ «О защите конкуренции», в связи со следующим:

Согласно информации размещенной в информационной системе:

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000189180000000283_1/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000189180000000283_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs) основанием для сдачи в аренду имущества является п. 10 ст. 20 ФЗ «Об особенностях реорганизации федерального государственного унитарного предприятия «Почта России», основах деятельности акционерного общества «Почта России» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации от 29 июня 2018 года № 171-ФЗ (далее – ФЗ № 171).

В силу п. 10 ст. 20 ФЗ № 171 земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, не включенные в передаточный акт при формировании уставного капитала Общества, передаются Обществу в безвозмездное пользование на период до их внесения в качестве вклада Российской Федерации в уставный капитал Общества с правом Общества на использование такого имущества, в том числе для сдачи его в аренду на период до дня оформления права. Объекты недвижимого имущества, находящиеся в пользовании Предприятия и не переданные Обществу в соответствии с настоящим Федеральным законом, поступают в собственность Российской Федерации.

Таким образом, перечисленное в договоре аренды от 21 октября 2017 года имущество является федеральной собственностью.

Правила сдачи в аренду государственного имущества установлены ч. 9 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с ч. 9 ст. 17.1 ФЗ «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:

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 ч. 10 ст. 17.1 ФЗ «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 ст. 17. 1 ФЗ «О защите конкуренции».

Принимая во внимание вышеизложенные нормы права, договор аренды на новый срок должен быть заключен с АНО ДО ЦРСТ «Гений» без проведения аукциона.

В силу ч. 1 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

На основании изложенного, заявитель просит выдать АО «Почта России» предписание об аннулировании торгов.

АО «Почта России» представило следующие возражения на жалобу.

Согласно договору аренды нежилых помещений от 21.10.2017 №8.5.7.3/411, заключенного между АНО ДО ЦРСТ «Гений» (Арендатор) и ФГУП «Почта России» (Арендодатель), арендатору во временное владение было передано 8 (восемь) объектов недвижимости, общей площадью 2 737,0 кв.м. Договор аренды заключен на срок с 01.01.2018 по 31.12.22, впоследствии пролонгирован в порядке ст. 621 ГК РФ.

Согласно ст. 610 ГК РФ арендатору направлено уведомление о прекращении договора аренды с 29.05.24.

Заключение договора аренды на новый срок в порядке ч. 9 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» не представляется возможным в связи с тем, что арендатором неоднократно в течение договора допускались нарушения в части сроков внесения арендной платы, что подтверждается имеющейся информацией. Кроме того, в 2024 году внесение арендной платы Арендатором не проводилось, что является законным основанием для отказа Арендатору в продлении договора (п. 2. ч. 10 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции»).

Согласно извещению № 22000189180000000283, размещенному на сайте <https://torgi.gov.ru>, объект аренды представляет собой единый недвижимый комплекс в составе 20 объектов недвижимости, общей площадью 3 458,1 кв.м, и земельного участка, площадью 51 100 кв.м. Таким образом, объект аренды, размещенный на электронной торговой площадке, отличается от предмета договора аренды от 21.10.2017 №8.5.7.3/411.

В связи с изложенным, отказ в пролонгации договора аренды обоснован, проведение процедуры торгов по объекту аренды соответствует действующему законодательству.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

28.02.2024 г. организатор торгов УФПС Новосибирской области (Макрорегион Сибирь (Новосибирск)) опубликовал в ГИС Торги извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности АО «Почта России» или ином виде права (лот № 1 - объект аренды – единый недвижимый комплекс в составе: - 20 объектов недвижимости, общей площадью 3 458,1 кв.м; - земельный участок, общей площадью 51 100 кв.м. адрес (место-нахождение) объекта: Иркутская обл., Усольский р-н, Мишелевка рп, ДОЛ «Хвойный» (извещение № 22000189180000000283, лот №1, на сайте <https://torgi.gov.ru/>).

Дата и время начала подачи заявок- 11.03.2024 13:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 11.04.2024 20:00 (МСК+4).

Дата проведения торгов - 15.04.2024 12:00 (МСК+4).

Относительно доводов жалобы установлено следующее.

Согласно договору аренды нежилых помещений от 21.10.2017 №8.5.7.3/411, заключенного между АНО ДО ЦРСТ «Гений» (Арендатор) и ФГУП «Почта России» (Арендодатель), арендатору во временное владение было передано 8 (восемь) объектов недвижимости, общей площадью 2 737,0 кв.м.

Договор аренды заключен на срок с 01.01.2018 по 31.12.22, впоследствии пролонгирован в порядке ст. 621 ГК РФ.

Согласно ст. 610 ГК РФ арендатору направлено уведомление о прекращении договора аренды с 29.05.24.

ФГУП «Почта России» представило Новосибирскому УФАС России документы,

свидетельствующие о наличии у арендатора задолженности по арендной плате.

Порядок продления договоров аренды муниципального имущества регулируется ч.9 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно ч. 9 ст. 17.1 ФЗ «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 ч. 10 ст. 17.1 ФЗ «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 заключение договора аренды на новый срок в порядке ч. 9 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» не представляется возможным в связи с тем, что арендатором неоднократно в течение договора допускались нарушения в части сроков внесения арендной платы, что подтверждается имеющейся информацией. Кроме того, в 2024 году внесение арендной платы Арендатором не проводилось, что является законным основанием для отказа Арендатору в продлении договора (п. 2. ч. 10 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции»).

Согласно извещению № 22000189180000000283, размещенному на сайте <https://torgi.gov.ru>, объект аренды представляет собой единый недвижимый комплекс в составе 20 объектов недвижимости, общей площадью 3 458,1 кв.м, и земельного участка, площадью 51 100 кв.м. Таким образом, объект аренды, размещенный на электронной торговой площадке, отличается от предмета договора аренды от 21.10.2017 №8.5.7.3/411.

Учитывая изложенные обстоятельства, Комиссия Новосибирского УФАС России

приходит к выводу об отсутствии в действиях ФГУП «Почта России» нарушения порядка организации и проведения торгов на право заключения договора аренды недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности АО «Почта России» или ином виде права (лот № 1 - объект аренды – единый недвижимый комплекс в составе:- 20 объектов недвижимости, общей площадью 3 458,1 кв.м; - земельный участок, общей площадью 51 100 кв.м. адрес (место-нахождение) объекта: Иркутская обл., Усольский р-н, Мишелевка рп, ДОЛ «Хвойный» (извещение № 22000189180000000283, лот №1, на сайте <https://torgi.gov.ru/>).

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу Автономной некоммерческой организации дополнительного образования Центр развития способностей и талантов «Гений» (далее – АНО ДО ЦРСТ «Гений») (вх. № 5737-ЭП/24 от 29.03.2024 г., № 6244/24 от 04.04.2024 г.) на действия организатора торгов УФПС Новосибирской области АО «Почта России» (Макрорегион Сибирь (Новосибирск)) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности АО «Почта России» или ином виде права (лот № 1 - объект аренды – единый недвижимый комплекс в составе:- 20 объектов недвижимости, общей площадью 3 458,1 кв.м; - земельный участок, общей площадью 51 100 кв.м. адрес (место-нахождение) объекта: Иркутская обл., Усольский р-н, Мишелевка рп, ДОЛ «Хвойный» (извещение № 22000189180000000283, лот №1, на сайте <https://torgi.gov.ru/>) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

«...»