

РЕШЕНИЕ

по делу №8-01/127

19 мая 2016 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего <...> – заместителя руководителя Хабаровского УФАС России, начальника отдела контроля органов власти, членов Комиссии: <...>– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...>– ведущего специалиста– эксперта отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей от:

- ИП <...>– по паспорту,

- КГБУЗ «Районная больница имени Лазо» - <...>по доверенности от 16.03.2015 27 АА №0724994,

рассмотрев жалобу ИП <...>., материалы дела №8-01\ 127,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ИП <...>на действия КГБУЗ «Районная больница имени Лазо» министерства здравоохранения Хабаровского края при проведении аукциона на право заключения договора аренды помещения, расположенного по ул. Октябрьской, 19Б, в р.п. Переяславка (извещение №110316/8518719/02).

Из жалобы следует, что заявитель, являясь арендатором нежилого помещения площадью 9,2 кв.м. более 13 лет, имеет преимущественное право на заключение договора аренды, уведомление о расторжении договора получено 14.03.2016, то есть после даты размещения извещения об аукционе на официальном сайте Российской Федерации, Соглашение от 15.04.2016 о расторжении договора не имеет юридической силы, так как оно не содержит договоренности сторон о согласии на расторжение договора. Торги проведены до момента истечения срока действия действующего договора, новый договор должен вступать в силу по истечении срока действующего договора. Срок уведомления о расторжении договора составил менее трех месяцев. Аукционная документация на сайте не размещена. Не ясен предмет аукциона – право на заключение договора аренды или аренда помещения. Вызывает сомнение установленный размер арендной платы, в связи с отсутствием возможности определить, включена ли в него стоимость возведенной предпринимателем конструкции. В извещении о проведении аукциона не указано обременение по данному помещению, так как с заявителем договор не расторгнут. Отсутствует согласие собственника на сдачу помещения в аренду. Не направлено приглашение на участие в аукционе. Победитель аукциона не является предпринимателем, в то время как целевое назначение помещения – розничная торговля, вид предпринимательской деятельности. Адрес организатора торгов не соответствует действительности, в извещении имеется указание на ул. Октябрьскую, 26, тогда как фактически адрес по ул. Октябрьской, 19Б.

Представитель КГБУЗ с доводами заявителя не согласилась, пояснила, что уведомление арендатору направлялось 10.12.2015 со ссылкой на пункт 6.3 договора от 01.03.2010 №38, в связи с чем трехмесячный срок уведомления о расторжении договора соблюден. Повторное уведомление направлено арендатору 14.03.2016 согласно пункту 5.4 договора. Преимущественного права у предпринимателя на заключение договора аренды не имеется, так как имеются

существенные и неоднократные нарушения сроков оплаты по договору. Согласие собственника на передачу помещения в аренду подписывается по итогам открытого аукциона после определения победителя, принявшего участие в торгах и не может быть получено ранее этой процедуры. Юридическим адресом заказчика является ул. Октябрьская, д.26.

Жалоба рассматривается Комиссией Хабаровского УФАС России по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе ИП <...> продлевался до 09:00 19.05.2016 в связи с необходимостью получения дополнительных документов.

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав пояснения участвующих в рассмотрении жалобы лиц, рассмотрев материалы дела №8-01/127, пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках).

Действия (бездействие) 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами процедуры организации и проведения торгов, иной закупки, процедуры заключения договоров по результатам торгов, закупок.

Статьей 17.1 Закона о защите конкуренции установлены особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, в соответствии с частями 1 и 3 которой заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного и муниципального имущества, как закрепленного, так и 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 случаев, установленных законом.

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, утверждены приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 (далее – Правила).

Согласно пункту 105 Правил, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения:

1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и

номер контактного телефона организатора аукциона;

2) место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество;

3) целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору;

4) начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом. Как следует пункта 114 правил, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать в том числе копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов (подпункт 18).

11.03.2016 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в сети «Интернет» КГБУЗ «РБ Лазо» размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, закрепленного за КГБУЗ на праве оперативного управления, лот №1 – часть помещения общей площадью 9,2 кв.м., расположенного по ул. Октябрьской, 19Б, в п. Переяславка, цель использования помещения – розничная торговля продуктами питания. Начальная (минимальная) цена договора (ежемесячный платеж за пользование имуществом) – 4609,20 руб. без НДС. Шаг аукциона – 5% от начальной цены – 230,46 руб. Срок аренды – 5 лет. Срок подачи заявок – с 14.03.2016 по 11.04.2016. Дата рассмотрения заявок - 11.04.2016. Дата проведения аукциона – 12.04.2016. Извещение также содержит расчет арендной платы.

Вопреки доводам жалобы, на официальном сайте размещена аукционная документация, в которой отражена предусмотренная Правилами информация. В соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРЮЛ, местом регистрации КГБУЗ является ул. Октябрьская, л.26, в п. Переяславка, местом оказания медицинских услуг является ул. Октябрьская, д.19Б, что соответствует сведениям, указанным в документации об аукционе.

Стартовый размер арендной платы определен на основании отчета КГУП «Хабкрайинвентаризация» об оценке от 14.09.2015 №198/08 об определении рыночной стоимости права аренды объектов недвижимости, что соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в связи с чем доводы жалобы о необоснованности размера арендной платы отклоняются.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 11.04.2016, на участие в аукционе подана одна заявка <...>, который допущен к участию в аукционе. Аукцион признан несостоявшимся, в соответствии с пунктом 151 Правил, комиссией принято решение заключить договор с единственным участником.

Поскольку в соответствии с пунктами 17, 18 Правил участником конкурсов или аукционов может быть любое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующий на заключение договора, комиссия отклоняет

доводы жалобы о том, что единственный участник аукциона не является предпринимателем, тем более что в составе заявки <...>на участие в аукционе представлено соответствующее свидетельство, подтверждающее его статус индивидуального предпринимателя.

25.05.2015 собственником имущества дано согласие на передачу имущества в аренду.

Из материалов дела следует, что 01.03.2010 медицинским учреждением с ИП <...> заключен договор №38 аренды указанного имущества. Согласно пункту 1.2 договора срок его действия – с 01.03.2010 по 31.01.2011. Если арендатор продолжает пользоваться объектом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц (пункт 5.4 договора). Расторжение договора возможно по соглашению сторон, оформленному в письменном виде (пункт 6.1 договора). Размер арендной платы определен в сумме 4210,75 руб. без НДС в месяц, приложением №1 к договору аренды установлен расчет за эксплуатацию помещений.

Поскольку предприниматель продолжал пользоваться имуществом после 31.01.2011, возражений со стороны арендодателя не поступило, договор аренды считается возобновленным на неопределенный срок. Данное обстоятельство в заседании комиссии сторонами не оспаривалось.

Письмом от 28.05.2015 №01-05/1300 КГБУЗ предложило ИП <...> погасить задолженность в сумме 36 567,10 руб. по арендной плате и эксплуатационным затратам.

Письмом от 09.12.2015 №01-05/2845 КГБУЗ уведомило ИП <...> о необходимости погашения задолженности по арендной плате в сумме 32 916,53 руб. в срок до 15.12.2015, в случае неоплаты о применении пункта 6.3.3 договора аренды о досрочном расторжении договора. Уведомления об отказе от договора письмо не содержит.

Письмом от 14.03.2016, полученным предпринимателем 15.03.2016, КГБУЗ уведомило предпринимателя о расторжении договора аренды от 01.03.2010 №38 с 14.04.2016 в соответствии с пунктом 5.4 договора, о необходимости к 15.04.2016 освободить помещение и произвести все расчеты, в том числе по имеющейся задолженности. Согласно актам сверки по состоянию на 31.05.2015 задолженность составляет 36 567,10 руб., за период с 01.01.2016 по 17.03.2016 задолженность составляет 30 005,56 руб., за период с 01.01.2016 по 10.05.2016 задолженность составляет 7 266,10 руб.

Имеющаяся задолженность, а также платежи за фактическое пользование муниципальным имуществом в апреле-мае 2016 года оплачены предпринимателем, что подтверждается квитанциями от 16.03.2016 - 20 000 руб., от 21.03.2016 – 10100 руб., от 20.04.2016 – 7 450 руб., от 10.05.2016 – 7500 руб.

В соответствии со статьей 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим кодексом, другими законом или договором.

В силу пункта 2 статьи 610 ГК РФ если срок договора аренды не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на

неопределенный срок.

Пунктом 5.4 договора аренды от 01.03.2010 договор №38 установлено право каждой из сторон отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц. Данное условие КГБУЗ соблюдено, письмом от 14.03.2016 предприниматель уведомлен о расторжении договора с 14.04.2016, в связи с чем договор считается расторгнутым с этой даты.

Согласно части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляются без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия 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.

В силу части 10 статьи 17.1 названного закона 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:

- 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.

Поскольку договор аренды расторгнут в связи с существенным нарушением сроков внесения арендной платы (ненадлежащее исполнение обязательств), а не прекратил свое действие, у предпринимателя не возникло преимущественного права на его заключение на новый срок.

Доводы жалобы о том, что арендодатель не направил предпринимателю приглашение на участие в аукционе, не могут быть приняты, поскольку информация о проведении аукциона размещена на официальном сайте торгов и была доступна всем заинтересованным лицам, требование о направлении приглашения на участие в аукционе Правилами не установлено. Предприниматель заявку на участие в аукционе не подавала, доказательств наличия препятствий для подачи заявки не представлено.

Размещение на сайте извещения о проведении торгов до даты расторжения договора не свидетельствует о нарушении Правил, поскольку на дату проведения аукциона (12.04.2016) договор считался расторгнутым.

Учитывая, что КГБУЗ принято решение расторгнуть договор аренды и на дату заключения договора аренды по результатам аукциона обременение имущества отсутствует, основания для отражения в документации сведений об обременении отсутствовали.

Доводы жалобы о неясности предмета аукциона комиссией отклоняются, поскольку предмет аукциона сформулирован в пункте 1.3 документации, в извещении о проведении аукциона и неясностей не вызывает.

Поскольку установленное нарушение подпункта 18 пункта 114 Правил в связи с

неразмещением на официальном сайте согласия собственника на результат проведенных торгов не влияет, основания для выдачи предписания отсутствуют. В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1. части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу индивидуального предпринимателя <...> на действия КГБУЗ «Районная больница имени Лазо» министерства здравоохранения Хабаровского края при проведении аукциона на право заключения договора аренды помещения, расположенного по ул. Октябрьской, 19Б, в р.п. Переяславка (извещение №110316/8518719/02), необоснованной.

2. Признать КГБУЗ «Районная больница имени Лазо» министерства здравоохранения Хабаровского края нарушившим подпункт 18 пункта 114 Правил 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, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 №67.

3. Предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.