

РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-19/2021

Резолютивная часть объявлена 26.01.2021
Калининград

г.

Изготовлено в полном объеме 29.01.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

- Н.С. – заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

Члены Комиссии:

- А.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

- А.Н. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

с участием представителей:

- заявителя – ИП Беловой Г.Ф.: лично, С.В. (по доверенности);

- организатора торгов – Федерального государственного казенного образовательного учреждения высшего образования «Калининградский пограничный институт Федеральной службы безопасности Российской Федерации»: Д.В. (по доверенности), Н.С. (по доверенности), Д.А. (по доверенности),

рассмотрев жалобу (вх. № 9000 от 30.12.2020) ИП Беловой Г.Ф. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - Федерального государственного казенного образовательного учреждения высшего образования «Калининградский пограничный институт Федеральной службы безопасности Российской Федерации» (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта федеральной собственности (извещение № 081220/4016091/01) (далее – Аукцион) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 30.12.2020 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

Между Заявителем и Организатором торгов заключен договор аренды нежилых

помещений № 6/1 от 02.01.2016. Предметом данного договора являются объекты недвижимого имущества: помещения здания столовой (корпус 78) под столовую, мини-пекарню для оказания услуг общественного питания и помещения здания комбината бытового обслуживания (корп. № 27) под магазин для оказания услуг в области розничной торговли.

Срок аренды установлен с 02.01.2016 по 31.12.2020 (пять лет).

ИП Белова Г.Ф. является добросовестным арендатором, надлежащим образом исполняла свои обязанности, в связи, с чем по истечении срока договора имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

29.12.2020 Заявитель письменно уведомил арендодателя о желании продления аренды объектов в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и заключения договор аренды, в соответствии с отчетом об оценке данного объекта, сроком на пять лет.

30.12.2020 Заявителем было направлено требование о приостановлении процедуры проведения Аукциона, однако Аукцион был проведен (протокол № 6/179). В связи с намерением продолжить арендовать указанные помещения Заявитель решил принять участие в Аукционе, с учетом наличия оборудования, работы персонала.

Заявитель считает действия Организатора торгов по проведению Аукциона и не заключению договора аренды на новый срок незаконными и необоснованными.

По мнению Заявителя, договор должен был заключен на новый срок с ИП Беловой Г.Ф. без проведения торгов.

Заявитель просит:

- признать недействительным аукцион по заключению договора аренды федерального имущества (извещение № 081220/4016091/01).

- обязать Организатора торгов заключить в соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции договор аренды № 6/1 от 02.01.2016 с ИП Беловой Г.Ф., по цене, определенной отчетом об оценке данного объекта, сроком на пять лет.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Представитель Организатора торгов не согласился с доводами Заявителя и сообщил, что при проведении торгов действовал в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

14.04.2020 в адрес Организатора торгов от Беловой Г.Ф., как генерального директора ООО «Десан» поступило заявление о намерении участвовать в торгах на аренду помещений в связи с окончанием 31.12.2020 срока аренды по договору № 6/1 от 02.01.2016, при этом согласно приложению к заявлению поступило предложение об увеличении площади арендуемых помещений.

На основании вышеизложенного, в связи с предстоящим окончанием срока действия договора № 6/1 от 02.01.2016 собственником помещений принято решение о согласии на заключение нового договора аренды с учетом увеличения

площади сдаваемых в аренду помещений путем проведения конкурса или аукциона.

Организатор торгов указывает, что согласно пункту 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Указанную обязанность ИП Белова Г.Ф. в установленный законом срок не выполнила.

О своем желании заключить договор аренды на новый срок Заявитель уведомил только 30.12.2020 (вх. № 4320 от 30.12.2020), то есть в день проведения Аукциона, таким образом, пропустив разумный срок. О предстоящем окончании срока аренды Беловой Г.Ф. было известно, о чем свидетельствует её обращение о желании принять участие в торгах и поданная заявка на участие в Аукционе.

Для проверки ИП Беловой Г.Ф. на соответствие требованиям и выполнение условий, установленных частью 9 статьи 17 Закона о защите конкуренции, а также получение разрешения от собственника помещения требуется время, которое ИП Беловой Г.Ф. арендодателю предоставлено не было.

Кроме того, обязанности по своевременному письменному уведомлению арендодателя о желании пролонгировать договор аренды до размещения извещения о проведении Аукциона ИП Белова Г.Ф. не выполнила, а подала заявку на участие в Аукционе.

Таким образом, у ИП Беловой Г.Ф. имелась возможность своевременного письменного уведомления арендодателя о желании заключить договор на новый срок, однако Заявитель такой возможностью своевременно не воспользовался.

По договорам аренды предмет аренды является его существенным условием.

Предметом аренды по договору № 6/1 от 02.01.2016, заключенному с ИП Белова Г.Ф., являются нежилые помещения общей площадью 619,44 кв.м. Общая площадь нежилых помещений согласованных с собственником и предоставляемых в аренду путем проведения обжалуемого аукциона по новому договору составляет 800,94 кв.м.

Поскольку собственник имущества своим решением увеличил площадь предоставляемых в аренду помещений на 181,5 кв.м., существенно изменились условия договора в части его предмета в сторону увеличения площади помещений и передачи арендатору новых помещений, которые изначально не входили в предмет аренды с ИП Беловой Г.Ф., следовательно, действие правил части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции на отношения по такому договору не могут быть применены.

Поданное во время проведения Аукциона заявление ИП Беловой Г.Ф. (вх. 4320 от 30.12.2020) на имя председателя аукционной комиссии о приостановлении процедуры Аукциона в связи с подачей другого заявления (вх. 4331 от 30.12.2020) не могло быть основанием для приостановления Аукциона, поскольку в соответствии с пунктами 106 и 107 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, изменение или отмена аукциона могли быть осуществлены за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. Каких-либо других оснований для приостановления процедуры Аукциона, в том числе в процессе его проведения Закон о защите конкуренции и вышеуказанные правила не содержат.

Таким образом, Организатор торгов просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

Заслушав стороны, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

08.12.2020 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) размещено извещение № 081220/4016091/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта федеральной собственности (лот № 1).

В силу части 1 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.

Как установлено частью 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:

- 1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;
- 2) государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;
- 3) 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.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» 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 - Правила).

В соответствии с пунктом 103 Правил извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

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

- 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;

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

- 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;

- срок действия договора;

- срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона, устанавливаемый с учетом положений пункта 107 Правил.

В силу пункта 107 Правил организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Извещение об отказе от проведения аукциона размещается на официальном сайте торгов в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор аукциона направляет соответствующие уведомления всем заявителям. В случае если установлено требование о внесении задатка, организатор аукциона возвращает заявителям задаток в течение пяти рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона.

В силу пункта 108 Правил документация об аукционе разрабатывается организатором аукциона, специализированной организацией и утверждается организатором аукциона.

Согласно пункту 114 Правил документация об аукционе должна содержать информацию и сведения, представленные в извещении о проведении аукциона, а также порядок, место, дату начала и дату и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

В извещении о проведении Аукциона и документации об Аукционе представлена, в том числе следующая информация:

Место расположения недвижимого имущества: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. подполковника Емельянова, дом 244.

Описание и технические характеристики недвижимого имущества: нежилые помещения здания комбината бытового обслуживания (корпус 27) под магазин общей площадью 153,04 кв.м., так же помещения здания столовой (корпус 78) под столовую, мини-пекарню общей площадью 647,90 кв.м.

Реестровый номер здания № 27 П 12410006813

Реестровый номер здания № 78 П 12410006844

Целевое назначение недвижимого имущества: для оказания услуг в области общественного питания и розничной торговли.

Начальная (минимальная) цена договора составляет (без учета НДС) 1 134 089 рублей в год, (с учётом НДС) 1 360 907,00 рублей в год.

Срок действия договора – 5 (пять) лет.

Срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона: организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Извещение об отказе от проведения аукциона размещается на официальном сайте торгов в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор аукциона направляет соответствующие уведомления всем заявителям. В случае если установлено требование о внесении задатка, организатор аукциона возвращает заявителям задаток в течение пяти рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона.

Пунктом 21 Аукционной документации определено: «Дата и время окончания подачи заявок на участие в аукционе: участник аукциона вправе подать заявку на участие в аукционе в любое время с даты начала подачи заявок на участи в аукционе до 11:00 ч. «29» декабря 2020 г.».

При рассмотрении жалобы Заявителя Комиссией установлены следующие обстоятельства.

02.01.2016 между ИП Беловой Г.Ф. и ФГКОУ КаПИ ФСБ России на основании протокола № 6/444 от 21.12.2015 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды объекта федеральной собственности заключен договор аренды недвижимого имущества (зданий, строений, нежилых помещений) № 6/1 (далее – Договор).

В соответствии с пунктом 3.1 Договора арендодатель с согласия представителя собственника имущества предоставляет, а арендатор принимает во временное пользование нежилые объекты недвижимости: помещения здания столовой (корпус 78) под столовую, мини-пекарню для оказания услуг общественного питания и помещения здания комбината бытового обслуживания (корп. № 27) под магазин для оказания услуг в области розничной торговли, расположенные по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова, № 244.

Пунктом 4.1 Договора определен срок аренды имущества: с 02.01.2016 по 31.12.2020.

В пункте 5.1 Договора определена площадь предоставляемых в аренду объектов недвижимости: корпус 78 – 466,40 кв.м., корпус 27 – 153,04 кв.м.

Таким образом, объекты недвижимости предусмотренные Договором (корпус 78 – 466,40 кв.м., корпус 27 – 153,04 кв.м.) включены в объект рассматриваемого Аукциона, при этом корпус 27 в неизменном виде, корпус 78 с увеличенной площадью, кроме того целевое назначение данных объектов недвижимости не изменилось.

30.12.2020 Заявителем подано заявление (вх. № 4320) в адрес ФГКОУ КаПИ ФСБ России с просьбой о заключении договора аренды в соответствии с отчетом об оценке данного объекта, сроком на пять лет, с указанием части 9 статьи 17.1 Законом о защите конкуренции.

30.12.2020 ИП Беловой Г.Ф. в адрес председателя комиссии по проведению Аукциона направлено заявление о прекращении процедуры проведения Аукциона, в связи с подачей Заявителем заявления о заключении договора аренды с ИП Беловой Г.Ф., как с действующим правообладателем аренды по Договору, с указанием части 9 статьи 17.1 Законом о защите конкуренции.

Проанализировав представленные сторонами сведения, документы и пояснения, Комиссия установила, что у Организатора торгов отсутствовали правовые основания для отказа от проведения Аукциона по заявлению ИП Беловой Г.Ф. от 30.12.2020, поскольку данное заявление поступило в адрес Организатора торгов по окончании даты окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе, то есть по истечении сроков, определенных пунктом 107 Правил, для совершения действий по отказу от проведения процедуры торгов.

Кроме того в материалах рассмотрения настоящей жалобы отсутствует официальный письменный ответ ФГКОУ КаПИ ФСБ России на заявление ИП Беловой Г.Ф. (вх. № 4320 от 30.12.2020) с отказом в заключении на новый срок Договора. Как следует из пояснений Организатора торгов в настоящее время данное заявление ИП Беловой Г.Ф. (вх. № 4320 от 30.12.2020) находится в стадии рассмотрения.

Таким образом, в связи с отсутствием отказа ФГКОУ КаПИ ФСБ России в заключении на новый срок с ИП Беловой Г.Ф. Договора, а также учитывая невозможность отказа Организатора торгов от проведения Аукциона по заявлению ИП Беловой Г.Ф. от 30.12.2020 в соответствии с положениями Правил, Комиссия приходит к выводу о необоснованности соответствующих доводов жалобы.

Вместе с тем в силу части 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.

В соответствии с частью 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.

Из вышеизложенного следует, что арендатор ИП Белова Г.Ф. при соблюдении условий, предусмотренных пунктами 1,2 части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, а также при отсутствии обстоятельств, указанных в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, имеет право на заключение Договора на новый срок без проведения конкурса, аукциона в порядке и на условиях определенных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем учитывая, что Договором срок аренды недвижимого имущества (помещения здания столовой (корпус 78) под столовую, мини-пекарню для оказания услуг общественного питания и помещения здания комбината бытового обслуживания (корп. № 27) под магазин для оказания услуг в области розничной торговли) установлен до 31.12.2020, Организатор торгов, объявляя 08.12.2020 Аукцион, в том числе на указанное недвижимое имущество, фактически лишил арендатора ИП Белову Г.Ф. возможности заключения Договора на новый срок без проведения конкурса, аукциона в порядке и на условиях, определенных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Дополнительно Комиссия отмечает, что Организатор торгов не информировал Заявителя о возможности и намерениях заключения Договора на новый срок без

проведения торгов в порядке и на условиях, определенных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, при этом как следует из пояснений Заявителя ИП Белова Г.Ф. узнала об указанной возможности только 29.12.2020.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов по проведению открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта федеральной собственности, учитывая, что часть данного имущества находится в аренде у Заявителя по действующему в период проведения Аукциона Договору, что препятствует ИП Беловой Г.Ф., как арендатору реализовать право заключения Договора на новый срок без проведения торгов, являются нарушением части 9 статьи 17.1 Закона о контрактной системе.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос заместителя председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу индивидуального предпринимателя Беловой Галины Федоровны частично обоснованной.
2. Признать организатора торгов – Федеральное государственное казенное образовательное учреждение высшего образования «Калининградский пограничный институт Федеральной службы безопасности Российской Федерации» нарушившим часть 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Выдать организатору торгов - Федеральному государственному казенному образовательному учреждению высшего образования «Калининградский пограничный институт Федеральной службы безопасности Российской Федерации», аукционной комиссии Организатора торгов предписание об устранении допущенного нарушения.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.