

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 011/01/17.1-379/2024

18 июня 2024 года
Сыктывкар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (далее – Коми ФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя комиссии – ... руководителя управления, членов комиссии ... – ведущего специалиста-эксперта управления, ... – специалиста-эксперта управления (далее – Комиссия, Коми УФАС России), рассмотрев дело № 011/01/17.1-379/2024 по признакам нарушения государственным бюджетным учреждением Республики Коми «Бюро судебно-медицинской экспертизы» (далее - ГБУЗ РК «Бюро СМЭ») части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), в присутствии на заседании: ... - представителя ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» по доверенности от 17.05.2024, ... - представителя ООО «Эдем» по доверенности от 13.05.2024, ... - представителя Комитета Республики Коми имущественных и земельных отношений по доверенности от 09.01.2024, руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

Дело возбуждено по результатам рассмотрения заявления ... от 16.01.2024 (вх. № 642/24 от 23.01.2024), направленного также Прокуратурой Эжвинского района г. Сыктывкара письмом от 02.02.2024 № 112ж-2024/Нр26-24 (вх. № 1263/24 от 07.02.2024), в отношении в том числе государственного бюджетного учреждения Республики Коми «Бюро судебно-медицинской экспертизы» (далее - ГБУЗ РК «Бюро СМЭ», Учреждение), касающееся также оспаривания передачи помещений в здании морга ООО «Эдем».

При проверке порядка передачи государственного имущества Республики Коми в адрес ООО «Эдем» на предмет возможных нарушений статьи 17.1 Закон о защите конкуренции выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства в связи со следующим.

Согласно представленной Комитетом Республики Коми имущественных и земельных отношений копии свидетельства о государственной регистрации права от 27.08.2013 2-этажное здание общей площадью 363,1 кв. 1 по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, Эжвинская, д. 1/5, находится в собственности Республики Коми (это следует из свидетельства о

государственной регистрации права от 27.08.2013 серия 11АБ № 013890).

Из представленных материалов следует, что здание по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Эжвинская, дом 1/5, закреплено за ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» на праве оперативного управления.

В отношении помещений в здании по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, Эжвинская, д. 1/5, действует в том числе договор, заключенный между ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» и ООО «Эдем» - № 01/2023АР о передаче в аренду имущества, являющегося государственной собственностью Республики Коми, от 25.03.2022 (далее – Договор № 01/2023АР от 25.03.2022), заключенный сроком с 01.01.2023 до 31.12.2027 (исходя из представленной ООО «Эдем» копии выписки из ЕГРН договор прошел государственную регистрацию 10.01.2023). Предмет договора – аренда части помещений № 1, 2 на первом этаже, площадью 24.8 кв. м.

В соответствии с частью 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями настоящего Федерального закона являются обеспечение [единства](#) экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно части 1 статьи 3 Закона о защите конкуренции настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Согласно 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, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество, перечисленных в данной норме.

В соответствии с 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.

По общему правилу договор аренды в отношении государственного имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным бюджетным учреждениям, должен быть заключен по результатам торгов (конкурса или аукциона).

В 2017 году Коми УФАС России рассмотрена жалоба индивидуального предпринимателя исх. от 15.05.2017 (вх. № Р-80 от 15.05.2017) на действия ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды государственного имущества № 01/2017AP, извещение на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru в сети «Интернет» № 110417/19618590/01 (далее – аукцион, официальный сайт торгов). В жалобе индивидуального предпринимателя обжаловались действия ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» в виде отклонения ее заявки от участия в открытом аукционе. По результатам рассмотрения жалоба признана необоснованной

В ходе рассмотрения жалобы дополнительно установлено, что по результатам проведения аукциона договор аренды заключен не с ООО «Ритуал-Сервис», признанным единственным участником аукциона, а с ООО «Эдем», являющимся действовавшим арендатором и не принимавшим участие в открытом аукционе.

В связи с этим, было принято решение дополнительно проверить порядок заключения договора аренды на предмет соблюдения требований статьи 17.1. Закона о защите конкуренции. Установлено следующее.

Между Агентством Республики Коми по управлению имуществом, государственным учреждением Республики Коми «Бюро судебно-медицинской экспертизы», ООО «Эдем» заключен договор аренды № 2212 от 01.05.2007 в отношении имущества, находящегося в собственности Республики Коми, (далее — Договор № 2212 от 01.05.2007) - нежилых помещений №№ 1, 25 на первом этаже в здании по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Эжвинская, дом 1-а, площадью 25,4 кв. м., сроком с

01.05.2007 по 31.12.2017.

По дополнительному соглашению № 1 от 01.01.2012 к договору аренды № 2212 от 01.05.2007 был изменен арендодатель (с Агентства Республики Коми по управлению имуществом на государственное бюджетное учреждение здравоохранения Республики Коми «Бюро судебно-медицинской экспертизы») в связи с изменениями в законодательстве, регулирующем деятельность бюджетных учреждений.

По дополнительному соглашению № 2 от 01.07.2013 к договору аренды № 2212 от 01.05.2007 в связи с уточнением по результатам проведенной инвентаризации площади арендуемого имущества была изменена площадь арендуемого имущества с 25,4 кв. м. на 24,8 кв. м., уточнена нумерация арендуемых помещений — на помещения №№ 1, 2, также уточнена нумерация здания – дом № 1/5.

Договор аренды № 2212 от 01.05.2007 заключен до вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, без процедуры проведения открытых торгов.

ООО «Эдем» исх. № 4 от 30.01.2017 в адрес ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» направлено письмо с просьбой о продлении договора на 5 лет с 01.01.2018 в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» письмом исх. от 02.02.2017 № 226/17-20 просило Министерство Республики Коми имущественных и земельных отношений о согласовании заключения договора аренды с ООО «Эдем» на новый срок без проведения торгов, на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Министерство Республики Коми имущественных и земельных отношений письмом исх. от 10.02.2017 уведомило ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» о необходимости передачи нежилых помещений, являющихся объектом аренды по договору № 2212 от 01.05.2007, по результатам проведения торгов.

ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» письмом исх. от 11.04.2017 уведомило ООО «Эдем» о том, что передача государственного имущества, являющегося объектом аренды по договору № 2212 от 01.05.2007, будет осуществлена путем проведения торгов.

Письмом исх. от 14.04.2017 ООО «Эдем» уведомило ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» о желании заключить договор аренды в отношении государственного имущества, как надлежащим образом, исполнившим свои обязанности арендатором и имеющим преимущественное право на заключение договора на новый срок.

Впоследствии, ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» явилось организатором открытого аукциона на право заключения договоров аренды государственного

имущества, извещение на официальном сайте торгов № 11042017/19618590/01.

Предметом аукциона явились нежилые помещения №№ 1, 2 общей площадью 24,8 кв. м., расположенные на первом этаже в здании морга по адресу: г. Сыктывкар, ул. Эжвинская, 1/5.

Извещение о проведении открытого аукциона размещено на официальном сайте торгов 11.04.2017.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе № 01/2017AP по извещению № 110417/19618590/01 от 05.05.2017 (далее – протокол аукциона) на участие в открытом аукционе подано 2 заявки: ООО «Ритуал-Сервис» и индивидуальным предпринимателем.

ООО «Ритуал-Сервис» допущено к участию в открытом аукционе.

Открытый аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки.

Согласно протоколу аукциона:

- в соответствии с п. 2,3,4 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», ст. 621 ГК РФ, ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» принято решение направить действующему арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности и имеющему перед другими лицами преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок предложение заключить новый договор аренды на условиях настоящего аукциона. Установить срок для принятия или отклонения действующим арендатором предложения – в течении 10 (десяти) дней с момента подписания настоящего протокола;

- в случае отказа действующим арендатором от предложения заключить новый договор аренды на условиях настоящего аукциона, заключить договор на сдачу в аренду недвижимого имущества - нежилые помещения № 1, 2, площадью 24,8 кв.м., расположенные на первом этаже в здании морга (Литер А) по адресу: г. Сыктывкар, ул. Эжвинская, 1/5 для размещения магазина с лицом, признанным единственным участником аукциона – ООО «Ритуал-Сервис», (Юридический адрес: 167031, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Орджоникидзе, д. 61 «Б») по начальной цене договора в размере арендной платы в год без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, указанной в извещении о проведении аукциона (пункт 151 Правил) в сумме 48 508 (сорок восемь тысяч пятьсот восемь) рублей 80 коп. Договор аренды заключается в течение 10-ти рабочих дней по истечении 10-ти дней со дня размещения на официальном сайте торгов настоящего протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Письмом исх. № 1928/17-20 от 05.05.2017 ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» направило в

адрес ООО «Эдем» предложение заключить договор аренды в отношении государственного имущества на условиях аукциона, сроком действия с 01.01.2018 по 31.12.2022 и с годовой арендной платой в размере 48508 рублей 80 копеек, ссылаясь на пункты 2-4 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73.

Письмом исх. № 16 от 10.05.2017 ООО «Эдем» уведомило ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» о согласии заключить договор аренды.

Между ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» и ООО «Эдем» заключен договор № 01/2017АР от 16.05.2017 о передаче в аренду имущества, являющегося государственной собственностью Республики Коми (далее – Договор № 01/2017АР от 16.05.2017), в отношении имущества – помещения №№ 1, 2 на первом этаже здания морга, расположенные по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Эжвинская, дом 1/5, площадью 24,8 кв. м. Срок действия договора с 01.01.2018 по 31.12.2022.

Для определения правомерности либо неправомерности действий ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» в виде заключения договора аренды с ООО «Эдем», не являвшимся участником открытого аукциона, Коми УФАС России направлен запрос о даче разъяснений в ФАС России исх. № 01-115/6487 от 07.07.2017 с приложением всех копий документов.

ФАС России в разъяснениях исх. № АК/50630/17 от 21.07.2017 (вх. № 2722э от 28.07.2017) указано, что в соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. [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.

Согласно пункту 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – Постановление ВАС РФ № 73 от 17.11.2011) поскольку положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного или муниципального имущества принадлежащего ему в силу [статьи 621](#) ГК РФ преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, такой арендатор вне зависимости от того, являлся ли он участником указанных торгов, вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору.

В соответствии с пунктом 4 Постановления ВАС РФ № 73 от 17.11.2011 если договор аренды с победителем торгов не заключен в связи с реализацией

арендатором [преимущественного права](#), правила [пункта 5 статьи 448](#) ГК РФ о последствиях уклонения от заключения договора не применяются. Уплаченный победителем торгов задаток подлежит возврату ([пункт 1 статьи 1102](#) ГК РФ).

В этом случае, а также в случае удовлетворения судом требований арендатора о переводе прав и обязанностей по заключенному на торгах договору победитель торгов вправе требовать возмещения убытков, связанных с участием в торгах, если информация о наличии лица, обладающего преимущественным правом на заключение договора аренды, не была включена в извещение об их проведении. При этом судам следует учитывать, что отсутствие в извещении о проведении торгов такой информации не является основанием для признания торгов недействительными.

На основании изложенного, в разъяснениях ФАС России сделан вывод о том, что заключение договора аренды по результатам торгов с арендатором, надлежаще исполнившим обязанности, вне зависимости от того, являлся ли он участником указанных торгов, не нарушает антимонопольное законодательство.

На основании изложенного, учитывая разъяснения ФАС России исх. от 21.07.2017 № АК/50630/17, Коми УФАС России приняло решение не возбуждать в отношении ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» дело о нарушении антимонопольного законодательства в связи с заключением Договора № 01/2017AP от 16.05.2017 с ООО «Эдем» без проведения торгов.

Договор № 01/2023AP от 25.03.2022 заключен без проведения торгов, ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» в пояснениях указывает, что договор заключен правомерно на основании частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, согласно которым:

9. 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.

10. 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.

Также ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» настаивает, что предыдущий договор - Договор № 01/2017AP от 16.05.2017 заключен по результатам торгов.

В силу [частей 9, 10 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции (в ранее действовавшей редакции до 08.01.2019) преимущественное право на заключение договора аренды государственного и муниципального имущества на новый срок предоставлено арендатору только в том случае, если предшествующий договор аренды был заключен в порядке, предусмотренном [частями 1 и 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, то есть по результатам проведения конкурса или аукциона.

В соответствии с положениями [части 4 статьи 53](#) Закона о защите конкуренции (в редакции Федерального закона, действовавшего до 01.07.2013), до 01.07.2015 разрешалось заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции и заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого или среднего предпринимательства при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством.

Согласно [статье 2](#) Федерального закона от 27.12.2018 N 572-ФЗ "О внесении изменений в статью 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции", вступившего в силу с 08.01.2019, действие положений [части 9 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции стали распространяться также на случаи заключения на новый срок договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных до 02.07.2008, то есть до введения в действие [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, предусматривающей обязательное предоставление государственного или муниципального имущества в аренду по результатам проведения конкурса, аукциона.

Изменения, внесенные в [Закон](#) о защите конкуренции [Законом](#) N 572-ФЗ,

имели только цель распространить действие [части 9 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции на договоры аренды, заключенные до 02.07.2008, и не содержат условия о возможности неоднократного перезаключения арендатором, уже реализовавшим свое право на перезаключение договора на новый срок в порядке [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, минуя конкурентные процедуры.

Такая позиция изложена в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 21.06.2022 N 301-ЭС22-1793 по делу N A82-22432/2019. Аналогичные выводы - в Определении Верховного Суда РФ от 06.12.2022 N 370-ПЭК22(1,2) по делу N A82-22432/2019.

Первоначально имущество в аренду ООО «Эдем» было предоставлено по договору аренды № 2212 от 01.05.2007 до введения в действие [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции без проведения торгов, что соответствовало требованиям [Закона](#) о защите конкуренции в указанный период.

ООО «Эдем» при заключении Договора № 01/2017АР от 16.05.2017 уже реализовало право на перезаключение договора на новый срок, без проведения торгов, оснований для неоднократного повторного заключения договора аренды государственного имущества без проведения торгов Закон о защите конкуренции не предусматривает. Аналогичные выводы о нарушении части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции содержатся в арбитражной судебной практике, в том числе по Волго-Вятскому округу – дела №№ A82-3635/2021, A82-22432/2019.

В действиях ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» по заключению Договора № 01/2023АР от 25.03.2022 без проведения торгов по результатам рассмотрения заявления ... установлены признаки нарушения части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в связи с чем возбуждено настоящее дело.

ГБУЗ РК «Бюро СМЭ», ООО «Эдем», Комитет Республики Коми имущественных и земельных отношений, Министерство здравоохранения Республики Коми не согласны с нарушением, представили письменные возражения.

ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» письмом от 02.05.2024 № 17-17/319 (вх. № 4587/24 от 06.05.2024) сообщило следующее. Договор № 2212 от 01.05.2007 заключен до вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, сроком по 31.12.2017, зарегистрирован в Росреестре 13.08.2007, регистрационный номер 11-11-01/076/2007-096.

ООО «Эдем» письмом от 30.01.2017 № 4 обратилось в адрес Учреждения о продлении срока данного договора аренды на 5 лет на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Учреждению обратилось в адрес Министерства Республики Коми имущественных и земельных отношений о согласовании данного вопроса. В ответ сообщено о необходимости проведения торгов в связи с тем, что в силу частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о

защите конкуренции (в действовавшей на тот момент редакции) продление договора аренды в отношении государственного имущества допускалось только в отношении ранее заключенных договоров аренды по результатам торгов.

Далее ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» в своих возражениях сообщает о проведении аукциона в 2017 году, последующем заключении Договора № 01/2017AP от 16.05.2017 с ООО «Эдем» как с лицом, надлежащим образом исполнившим свои обязанности по Договору № 2212 от 01.05.2007 и имеющим преимущественное право на заключение договора аренды (подробно последовательность событий указана выше).

ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» настаивает, что Договор № 01/2017AP от 16.05.2017 заключен по результатам торгов, с соблюдением всех условий аукционной документации. Договор № 01/2017AP от 16.05.2017 зарегистрирован в Росреестре 31.07.2017, регистрационный номер 11:05:0201011:219-11/001/2017-1.

ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» указывает, что Договор № 01/2017AP от 16.05.2017 заключен в соответствии с действующим законодательством.

Необходимо отметить, что при возбуждении настоящего дела не оспаривается, что при заключении Договора № 01/2017AP от 16.05.2017 не нарушены положения Закона о защите конкуренции.

Далее ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» указывает, что после истечения срока действия Договора № 01/2017AP от 16.05.2017 заключен Договор № 01/2023AP от 25.03.2022 на основании частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции допускается продление на новый срок без проведения торгов договоров аренды, заключенных ранее как по результатам торгов, так и без их проведения.

С позицией Коми УФАС России о реализации права ООО «Эдем» на заключение Договора № 01/2017AP от 16.05.2017 без проведения торгов на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» не согласно. Редакция части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в 2017 году разрешала продление договора аренды на новый срок, заключенного ранее по результатам торгов. Договор № 2212 от 01.05.2007 заключен без проведения торгов, до вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, были проведены торги, после их проведения Договор № 01/2017AP от 16.05.2017 заключен без проведения торгов на основании статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктов 2, 3, 4 Постановления ВАС РФ № 73 от 17.11.2011.

По мнению ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» заключение Договора № 01/2017AP от 16.05.2017 с ООО «Эдем» на условиях, предложенных победителем и указанных в протоколе аукциона, означает, что данный договор заключен по

результатам торгов. В связи с этим, Договор № 01/2023AP от 25.03.2022 заключен без проведения торгов, ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» в пояснениях указывает, что договор заключен правомерно на основании частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции без проведения торгов.

С приведенной Коми УФАС России судебной практикой Учреждение не согласно, указывает на рассмотрение судами иных правоотношений.

Кроме этого, дополнительно к рассмотрению дела представлена копия акта от 06.03.2024 внеплановой проверки целевого использования объекта государственного имущества Республики Коми, переданного в оперативное управление ГБУЗ РК «Бюро СМЭ». Проверка Учреждения проводилась Комитетом Республики Коми имущественных и земельных отношений, по результатам которой Учреждению предложено произвести перерасчет арендной платы по договору аренды.

Комитет Республики Коми имущественных и земельных отношений письмом от 02.05.2024 № 01-60/4338-07 (вх. № 4627/24 от 07.05.2024) указал на следующее. Исходя из части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции допускается заключение на новый срок договора аренды, ранее заключенного по результатам торгов или без их проведения, с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности. Из положений части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует, что арендодатель вправе отказать арендатору в заключении договора аренды на новый срок только при наличии у него задолженности или принятия иного порядка распоряжения имуществом. Кроме этого, в силу 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](#) настоящей статьи, 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.

Таким образом, Комитет Республики Коми имущественных и земельных отношений приходит к выводу о возможности неоднократного заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов.

Также, Комитетом Республики Коми имущественных и земельных в возражениях приведена судебная практика о незаконности неоднократного перезаключения договора аренды на новый срок.

В связи с изложенным, Комитет Республики Коми имущественных и земельных оставляет разрешение рассматриваемого дела на усмотрение Коми УФАС России.

ООО «Эдем» в письменных возражениях от 20.05.2024 № 33 (вх. № 4935/24 от 17.05.2024) указывает, что приведенная Коми УФАС России судебная практика рассматривает иные правоотношения, по рассматриваемому

вопросу, правовая позиция Верховного суда Российской Федерации отсутствует, а также на следующее. Критерием заключения договора аренды по итогам торгов является заключение договора на условиях, предложенных победителем торгов. Так, механизм реализации преимущественного права, предусмотренного статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, определен в пункте 3 Постановления ВАС РФ № 73 от 17.11.2011 - арендодатель до заключения договора аренды с победителем торгов предлагает арендатору заключить с ним договор аренды на условиях, предложенных победителем торгов, такое предложение трактуется как оферта, акцепт арендатором оферты означает согласие заключить договор аренды на условиях, предложенных победителем торгов.

Согласно пункту 142 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 ранее действовавшим Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67, победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

Таким образом, ООО «Эдем» приходит к выводу, что Договор № 01/2017AP от 16.05.2017 заключен по результатам торгов и позиция Коми УФАС России о том, что ООО «Эдем» реализовало право на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов не соответствует Гражданскому кодексу Российской Федерации, Закону о защите конкуренции и Постановлению ВАС РФ № 73 от 17.11.2011.

Министерством здравоохранения Республики Коми письмом от 23.05.2024 № 9975/01-23 (вх. № 5242/24 от 27.05.2024) представлены аналогичные Учреждению и ООО «Эдем» возражения - Договор № 01/2017AP от 16.05.2017 заключен по результатам и на условиях торгов, с соблюдением условий документации, Договор № 01/2023AP от 25.03.2022 правомерно заключен без проведения торгов на основании частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Приведенные Учреждением, ООО «Эдем» и Министерством здравоохранения Республики Коми доводы не принимаются в силу следующего.

Согласно [пункту 1 статьи 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. 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.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены [статьей 17.1](#) Закона о защите конкуренции.

Как следует из представленных лицами возражений, предполагается о наличии у Учреждения обязанности по заключению договора аренды на новый срок в соответствии с положениями [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции.

Однако, необходимо учесть следующее. По общему правилу, установленному [частью 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, заключение 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.

На момент заключения Договора № 01/2017AP от 16.05.2017 в силу [частей 9, 10 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции (в ранее действовавшей редакции) преимущественное право на заключение договора аренды государственного и муниципального имущества на новый срок предоставлено арендатору только в том случае, если предшествующий договор аренды был заключен в порядке, предусмотренном [частями 1 и 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, то есть по результатам проведения конкурса или аукциона.

Учреждение в 2017 году явилось организатором аукциона и в последствии заключило Договор № 01/2017AP от 16.05.2017 с ООО «Эдем» (не участником аукциона) без проведения торгов, воспользовавшись преимущественным правом арендатора на заключение договора аренды на новый срок. Позиция лиц о заключение Договора № 01/2017AP от 16.05.2017 по результатам торгов не соответствует действительности, является ошибочной.

В соответствии с пунктами 1, 2, 4, 5 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации:

1. Договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.
2. В качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

4. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

5. Аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися. Иные основания признания торгов несостоявшимися устанавливаются законом.

В соответствии с пунктами 6, 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, при уклонении организатора торгов от подписания протокола победитель торгов вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, вызванных уклонением от его заключения.

Если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Приведенные положения Гражданского кодекса Российской Федерации указывают, что договор считается заключенным по результатам торгов, если он заключен с участником торгов (с единственным участником или победителем торгов). В данном случае ООО «Эдем» участником торгов не являлось. Следовательно, договор № 01/2017AP от 16.05.2017 не может считаться договором, заключенным по результатам торгов. Данный договор был заключен не по результатам торгов, а в соответствии с действующим на тот момент законодательством.

Между тем оснований для неоднократного перезаключения арендаторами договоров аренды государственного и муниципального имущества, минуя конкурентные процедуры, предусмотренные [частью 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, законодатель не установил.

По общему правилу на основании части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды государственного и муниципального имущества должно осуществляться по результатам торгов.

В статье 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрены исключения. Неоднократное перезаключение арендаторами договоров аренды государственного и муниципального имущества не является исключением в статье 17.1 Закона о защите конкуренции применительно к рассматриваемой в деле ситуации.

Согласно позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации,

изложенной в [постановлении](#) от 06.04.2011 N 14686/10, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем.

Не проводя публичную процедуру по проведению торгов на право заключения договора аренды государственного имущества Учреждение, заключая Договор № 01/2023AP от 25.03.2022 без проведения торгов, создает ООО «Эдем» преимущественные условия деятельности в сфере доступа к государственному имуществу для оказания ритуальных услуг - по сравнению с иными участниками такого товарного рынка. Рынок ритуальных услуг является конкурентным. Своими действиями Учреждение создает условия, ограничивающие конкуренцию.

В соответствии со статьей 4 Закона о защите конкуренции:

1) товар - объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот;

4) товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами;

5) хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации;

7) конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке;

8) дискриминационные условия - условия доступа на товарный рынок,

условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами;

17) признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В данном случае в результате нарушений требований [Закона](#) о защите конкуренции ООО «Эдем» были предоставлены конкурентные преимущества путем предоставления в пользование государственного имущества по окончании срока действия Договора № 01/2017AP от 16.05.2017 без проведения торгов.

По результатам порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке в соответствии с пунктом 10.10 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы от 28.04.2010 N 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке», установлено следующее:

1. Временной интервал настоящего исследования определен периодом с 10.01.2023 по 31.12.2027.
2. Предмет Договора № 01/2023AP от 25.03.2022 - аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.2) для осуществления деятельности по организации похорон и предоставлению связанных с ними услуг (код ОКВЭД 96.03).

В действиях Учреждения по заключению с ООО «Эдем» Договора № 01/2023AP от 25.03.2022 без проведения торгов имеется нарушение части 3

статья 17.1 Закона о защите конкуренции.