

Определение

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 011/01/17.1-379/2024 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

23 апреля 2024 года г. Сыктывкар

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (далее – Коми УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

УСТАНОВИЛА:

В Коми УФАС России поступило заявление ... от 16.01.2024 (вх. № 642/24 от 23.01.2024), направленное 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»), касающееся также оспаривания передачи помещений в здании морга ООО «Эдем». Заявление рассмотрено.

При проверке порядка передачи государственного имущества Республики Коми в адрес ООО «Эдем» на предмет возможных нарушений статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - 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.

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 www.forgi.gov.ru № 110417/19618590/01 (далее – аукцион, официальный сайт торгов). В жалобе индивидуального предпринимателя обжаловались действия ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» в виде отклонении 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 передать жалобу ответственному должностному лицу Коми УФАС России для рассмотрения порядка 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, регулирующей 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., 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 договора аренды.

Между ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» и ООО «Эдем» заключен договор № 01/2017AP от

16.05.2017 о передаче в аренду имущества, являющегося государственной собственностью Республики Коми (далее – Договор № 01/2017AP 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/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.

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 распространяется 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 А82-22432/2019. Аналогичные выводы - в Определении Верховного Суда РФ от 06.12.2022 N 370-ПЭК22(1,2) по делу N А82-22432/2019.

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 № 01/2017AP 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 №№ А82-3635/2021, А82-22432/2019.

В действиях ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» по заключению Договора № 01/2023AP от 25.03.2022 без проведения торгов имеются признаки нарушения части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного издан приказ от 23.04.2024 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела по признакам нарушения ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» (место нахождения: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 25) части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, руководствуясь [частью 13 статьи 44](#) Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Назначить дело № 011/01/17.1-379/2024 к рассмотрению **на 28.05.2024 с 11 часов 00 минут** в Коми УФАС России по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Интернациональная, дом 160 корпус «А», 3 этаж, зал заседаний.
2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заявителя
3. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика **ГБУЗ РК «Бюро СМЭ»** (ИНН 1101482521 , ОГРН: 1021100529603 , место нахождения: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 25).
4. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованных лиц **ООО «Эдем»** (ИНН 1101122825, ОГРН: 1051100540358, место нахождения: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Орджоникидзе, д. 61 «б»); **Комитет Республики Коми имущественных и земельных отношений** (место нахождения: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Интернациональная, д. 108), **Министерство здравоохранения Республики Коми** (учредителя ГБУЗ РК «Бюро СМЭ», место нахождения: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Ленина, д. 73).
5. **ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» в срок до 22.05.2024** представить в адрес Коми УФАС России:
 - 5.1. заверенную в установленном порядке копию Договора № 2212 от 01.05.2007, с копиями всех приложений, дополнений, соглашений к нему;
 - 5.2. письменную информацию о наличии иных действующих в настоящее время (за исключением Договора № 01/2023AP от 25.03.2022, договора № 01/2021AP о передаче в аренду имущества, являющегося государственной собственностью Республики Коми, от 20.11.2020, заключенного между ГБУЗ РК «Бюро СМЭ» и ООО «Эдем») договоров аренды и/или договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности Республики Коми, переданного на праве оперативного управления ГБУЗ РК «Бюро СМЭ», расположенного по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Эжвинская, дом 1/5, с предоставлением копий таких договоров — при наличии таких договоров;
 - 5.3. при наличии - иные документы (копии документов) и письменные пояснения по обстоятельствам настоящего дела, пояснения, имеющие значение для всестороннего и объективного рассмотрения дела по существу.
6. **Остальным лицам, участвующим в рассмотрении дела, в срок до 22.05.2024** представить в адрес Коми УФАС России при наличии - документы (либо копии документов) и письменные пояснения по обстоятельствам настоящего дела, пояснения, имеющие значение для всестороннего и объективного рассмотрения дела по существу.

Председатель комиссии ...