

В действиях Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики, выразившихся в принятии Распоряжения от 13.05.2016 №771-р, содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренные пунктом 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных [главой 5](#) Федерального закона «О защите конкуренции».

В Удмуртское УФАС России 23.09.2016 вх.№7683 поступило заявление <...> на действия БУЗ УР «Первая республиканская клиническая больница Министерства здравоохранения Удмуртской Республики» (далее – БУЗ УР «1 РКБ МЗ УР»), выразившиеся в заключении договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: <...>, с ИП <...> в нарушение норм антимонопольного законодательства.

В целях осуществления контроля за соблюдением антимонопольного законодательства в адрес БУЗ УР «1 РКБ МЗ УР» направлялся запрос информации.

В ходе рассмотрения заявления вх.№7683 установлено следующее.

Между БУЗ УР «1 РКБ МЗ УР» и ИП <...> заключен договор аренды от 13.07.2015 №112-ДА (далее – договор от 13.07.2015), согласно которому БУЗ УР «1 РКБ МЗ УР» передает, а ИП <...> принимает в аренду часть нежилого помещения Лечебного корпуса: «Литера Б», 2 этаж, общей площадью 25,4 кв.м., расположенных по адресу: <...>, в целях размещения буфета. Срок действия договора – до 10.07.2016.

Согласно дополнительному соглашению №2 к договору от 13.07.2015, срок действия договора продлен до 05.07.2017.

Согласно ч. 1 ст. 17.1 Федерального 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.

В соответствии с ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в порядке, предусмотренном [частью 1](#) ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», 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.

Согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики от 16.03.2005 №277-р, на праве оперативного управления за ГУЗ «Первая республиканская клиническая больница Министерства здравоохранения Удмуртской Республики» (в настоящее время – БУЗ УР «1 РКБ МЗ УР») закреплено недвижимое имущество, расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Воткинское шоссе, д. 57.

Следовательно, на БУЗ УР «1 РКБ МЗ УР» распространяется положение ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», так как БУЗ УР «1 РКБ МЗ УР» принадлежит на праве оперативного управления недвижимое имущество, расположенное по адресу: <...>.

В соответствии с письмом БУЗ УР «1 РКБ МЗ УР» от 21.10.2016 №4594, продление договора от 13.07.2015 до 05.07.2017 осуществлено без проведения конкурса в порядке ч.9. ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», 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.

Таким образом, договор аренды от 13.07.2015 мог быть продлен на основании ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции». При этом необходимо чтобы одновременно соблюдались условия, указанные в п. 1, п. 2 ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

В соответствии с дополнительным соглашением №2 к договору аренды от

13.07.2015, срок действия договора аренды продлен менее чем на один год (с 10.07.2016 по 05.07.2017).

Согласно заявлению ИП <...> от 18.03.2016, ИП <...> просит БУЗ УР «1 РКБ МЗ УР» на продление договора аренды от 13.07.2015 сроком менее одного года для размещения буфета.

Таким образом, с учетом заявления ИП <...> (как арендатора по договору от 13.07.2015) от 18.03.2016, условие, предусмотренное п. 2 ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», выполняется.

Согласно дополнительному соглашению №2 к договору от 13.07.2015, величина платы за пользование имуществом определена на основании отчета независимого оценщика (отчет ООО «Выбор» от 09.11.2015 №257), составляет 48 560,76 руб. в год, НДС не облагается.

В соответствии с отчетом ООО «Выбор» об оценке №257 от 09.11.2015, определена рыночная стоимость годовой арендной ставки за пользование 1 кв. м. нежилыми помещениями в лечебном корпусе, расположенном по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Воткинское шоссе, 57.

Согласно абз. 2 ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно п. 8 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утв. Приказом Минэкономразвития от 20.03.2015 №297, дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

В соответствии с п. 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 №299, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Согласно отчету ООО «Выбор» проведена оценка годовой рыночной ставки арендной платы, по состоянию на дату проведения оценки – 09.11.2015, округленно рыночная стоимость годовой арендной платы с учетом НДС составляет 2 256 руб. за 1 кв.м., стоимость месячной арендной платы с учетом НДС составляет 188 руб. за 1 кв. м. (объект оценки – 1 кв. м. нежилого помещения, расположенного по адресу: <...>.

Дополнительное соглашение №2 к договору от 13.07.2015 составлено 15.06.2016 (то есть более чем через 7 месяцев после даты составления отчета ООО «Выбор»).

Договор аренды заключается без проведения конкурса или аукциона только при соблюдении условия о том, что размер арендной платы должен быть определен по результатам рыночной оценки стоимости объекта, при этом к моменту заключения дополнительного соглашения №2 истек 6-месячный срок с момента составления отчета ООО «Выбор».

В соответствии с Распоряжением Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики от 13.05.2016 №771-р, Министерство имущественных отношений дало согласие БУЗ УР «1 РКБ МЗ УР» на продление договора аренды от 13.07.2015 №112-ДА, заключенного с ИП <...>, на новый срок.

С учетом изложенного, оснований для продления срока договора аренды от 13.07.2015 №112-ДА без проведения конкурсных процедур не имелось. Следовательно, Министерство имущественных отношений Удмуртской Республики не должно было издавать Распоряжение от 13.05.2016 №771-р о даче согласия БУЗ УР «1 РКБ МЗ УР» на продление срока договора аренды от 13.07.2015 №112-ДА.

В соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных

или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 Федерального закона «О защите конкуренции».

Таким образом, издание Министерством имущественных отношений Удмуртской Республики Распоряжения от 13.05.2016 №771-р имеет признаки нарушения п. 7 ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции».

В соответствии с ч. 2 ст. 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции», предупреждение выдается в случае выявления признаков нарушения ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции». Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

В соответствии с п. 3.4 Приказа ФАС России от 22.01.2016 №57/16 «Об утверждении Порядка выдачи предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства», при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается, и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Удмуртское УФАС России предупреждает Министерство имущественных отношений Удмуртской Республики о необходимости прекращения указанных действий путем совершения действий, направленных на расторжение договора аренды от 13.07.2015 №112-ДА, заключенного с ИП <...>; а также на принятие мер по возврату арендованного имущества, переданного по договору аренды от 13.07.2015 №112-ДА

Настоящее предупреждение надлежит выполнить в **десятидневный срок с момента получения данного предупреждения.**

О выполнении предупреждения сообщить в Удмуртское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с ч. 8 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

Руководитель

<...>