

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, д. 58а тел. 50-31-55

РЕШЕНИЕ

по делу № 072/10/18.1–137/2021

Резолютивная часть решения оглашена 01.12.2021 года

В полном объёме решение изготовлено 06.12.2021 года г. Тюмень

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению жалоб при проведении торгов (далее – Комиссия) в составе:

«...»

рассмотрев в режиме видеоконференцсвязи посредством плагина «TrueConf» в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), дело № 072/10/18.1–123/2021 по жалобе индивидуального предпринимателя «...» (далее – Заявитель, Индивидуальный предприниматель) на действия организатора торгов – ГАУ ТО «...» (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды государственного имущества, извещение на сайте torgi.gov.ru № 150921/7977571/01 (далее – Аукцион), в присутствии представителей Организатора торгов:

«...» (доверенность №44/21 от 11.01.2021 г.);

«...» (доверенность №16/21 от 09.01.2021 г.).

в отсутствие Заявителя, уведомлённого о дате, времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом

УСТАНОВИЛА:

В Тюменское УФАС России 16.22.2021 г. поступила жалоба (вх. № 11421) индивидуального предпринимателя «...» на действия организатора торгов – ГАУ ТО «...» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды государственного имущества, извещение на сайте torgi.gov.ru № 150921/7977571/01 (далее – Аукцион).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов, в части 17 которой закреплено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Тюменским УФАС России вышеупомянутая жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, информация о поступлении указанной жалобы и её содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России по адресу: <https://tyumen.fas.gov.ru/schedulecases>.

В соответствии с частями 11, 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Тюменским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено письмо (исх. № ИВ/7378 от 17.11.2021 г.) о приостановлении соответствующего Аукциона до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в Аукциона о факте поступления жалобы, её содержании, месте и времени её рассмотрения.

Так, из доводов жалобы Индивидуального предпринимателя следует, что Организатор торгов уклоняется от заключения договора аренды.

Организатор торгов с доводом жалобы не согласился, пояснил, что отсутствуют правовые основания для заключения договора аренды с Заявителем по причине реализации предыдущим арендатором преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сторонами документы и сведения, рассмотрев доводы жалобы Заявителя, возражения Организатора торгов, установила следующее.

В соответствии с ч.2 ст.2 Федерального закона от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях»(далее также – Закон об автономных учреждениях) Автономное учреждение является юридическим лицом и от своего имени может приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Согласно ч.1 ст.3 Закона об автономных учреждениях имущество автономного учреждения закрепляется за ним на праве оперативного управления в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Так, согласно п.15 Устава ГАУ ТО «...» от 28.01.2016 г. имущество автономного учреждения закрепляется за ним на праве оперативного управления в порядке, установленном законодательством. Собственником имущества автономного учреждения является Тюменская область.

В соответствии с ч. 1 ст. 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 в случаях, указанных в пп. 1 – 16 ч. 1 данной статьи.

В свою очередь, ч. 5 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что торги на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества проводятся в соответствии с Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утв. Приказом ФАС РФ от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила).

На основании Приказа №ПО/257 от 14.09.2021 г., (далее также – Приказ) ГАУ ТО «...» было принято решение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды недвижимого имущества

Порядок проведения аукциона регламентирован главами XVI– XXII Правил (пп. 103 – 152).

Так, в пункте 142 Правил установлено, что 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.

В п.9 извещения о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды(Приложение №2 к приказу от 14.09.2021 г. №ПО/257) установлено, что по лоту №1 будет иметь преимущественное право арендатора, с которым Организатор аукциона заключил аналогичный договор.

В ходе заседания Комиссия Тюменского УФАС России, выяснила следующее.

Между ИП «...»(Арендатор) и ГАУ ТО «...»(Арендодатель) 10.03.2021 г. был заключен договор аренды №D171-17/20(далее также - Договор аренды), сроком в период с 10.03.2020 г. по 09.02.2021 г. По истечении срока действия Договора аренды, ГАУ ТО «...» не направило в адрес Арендатора уведомление о расторжении Договора аренды.

В соответствии с п.2 ст.621 ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Следовательно, после истечения срока действия Договора аренды (09.02.2021 г.), Договор аренды №D171-17/20 был возобновлен на неопределенный срок.

27.10.2021 г. между Арендатором и Арендодателем был заключено Соглашение о расторжении договора аренды №D171-17/20 от 10.03.2020 г., согласно которому договор расторгается с 31.12.2021 г.

Вместе с тем, в период действия Договора аренды, на основании Приказа №ПО/257 от 14.09.2021 г., Организатор торгов разместил Документацию об аукционе №2 на право заключения договора аренды государственного имущества (далее также – Документация) следующего имущества:

- лот №1: часть нежилого помещения, номер на поэтажном плане 3, площадью 1

кв.м, расположенного по адресу Тюменская обл., г. Тобольск, 10 мкр., д.64, первый этаж, целевое назначение имущества для размещения кофейного автомата по продаже напитков ;

- лот №2 часть нежилого помещения, номер на поэтажном плане 17, площадью 1 кв.м, расположенного по адресу Тюменская обл., г.Заводоуковск, пер. Элеваторный целевое назначение имущества для размещения кофейного автомата по продаже напитков.

Дата начала подачи заявок: 16.09.2021 г.;

Дата окончания подачи заявок:05.10.2021 г.;

Дата и время проведения аукциона: 15.10.2021 г., в 11 часов 00 минут.

Срок действия договора аренды по лоту №1 составляет 36 месяцев, по лоту №2 составляет 11 месяцев.

Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе №2 на право заключения договора аренды недвижимого имущества от 13.10.2021 г. зафиксировано, что для участия в Аукционе по лоту №1 было подано 3 заявки, в том числе заявка Индивидуального предпринимателя.

Согласно Протоколу аукциона №2 на право заключения договора аренды от 15.10.2021 г., победителем была признана ИП «...», предложившая цену договора аренды в размере 6 890 рублей в месяц.

Вместе с тем, ввиду наличия между ИП «...»(Арендатор) и ГАУ ТО «...»(Арендодатель) Договора аренды в соответствии с положениями п.1 ст.621 ГК РФ Организатор торгов направил в адрес предыдущего арендатора - ИП «...» предложение заключить договор аренды на условиях предложенных победителем аукциона, а именно срок договора аренды 36 месяцев, цена договора за месяц 6 890 рублей (уведомление о заключении договора от 18.10.2021 г. №3391/И-21), которое было принято предыдущим арендатором. Следовательно, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу, что предыдущий арендатор реализовал свое право на преимущественное заключение договора аренды.

Так, согласно, абзацу 1 п. 1 ст. 621 ГК РФ, 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.

По смыслу абзаца 3 п. 1 ст. 621 ГК РФ преимущественным правом на заключение договора аренды обладает не только арендатор по действующему договору аренды, **но и арендатор по договору, который был прекращен в течение года до заключения договора аренды с другим** лицом или проведения торгов для заключения такого договора, при условии письменного уведомления арендодателя в порядке, установленном абзацем первым пункта 1 статьи 621 ГК РФ, о желании заключить новый договор аренды(п.2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о

договоре аренды»).

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 перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору.

Вместе с тем, **если арендодатель до заключения договора аренды с победителем торгов предложил арендатору заключить с ним договор аренды на условиях, предложенных победителем торгов, а арендатор отказался от заключения договора либо не принял этого предложения в названный в нем срок, то арендатор утрачивает свое преимущественного права на заключение договора аренды(п.2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»).**

Так, Организатором торгов не были предоставлены доказательства подтверждающие факт ненадлежащего исполнения своих обязанностей предыдущим арендатором(ИП «...»). Вместе с тем, Организатором торгов в адрес предыдущего арендатора было направлено письмо с предложением заключить договор аренды, на условиях предложенных победителем Аукциона, которые были приняты ИП «...». Следовательно, у Организатора торгов отсутствуют правовые основания для заключения договора аренды с победителем аукциона ИП «...».

С учётом вышеизложенного, исследовав представленные сторонами документы и сведения и заслушав пояснения представителя Организатора торгов, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу, что жалоба ИП «...» **не подлежит удовлетворению.**

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тюменского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП «...» на действия организатора торгов – ГАУ ТО «...» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды государственного имущества, извещение на сайте torgi.gov.ru № 150921/7977571/01(далее – Аукцион) необоснованной.

«...»

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.