



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

«26» июля 2018 года

№Т - 50/2018

г. Калининград

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

ведущего заседания Комиссии:	В.А. Грибко	временного исполняющего обязанности руководителя Калининградского УФАС России;
членов Комиссии:	М.В. Мельникова	заместителя начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;
	А.А. Кошкумбаевой	старшего специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,
с участием представителей:		
Заявителя – ООО «Ветеринарная практика»	Н.А. Якимовой О.В. Глущенко	генеральный директор; представителя по доверенности;
организатора торгов – МКП «Дирекция ландшафтных парков» городского округа «Город Калининград»	В.В. Панчук	представителя по доверенности;
специализированной организации – ООО «Балтийский тендерный центр»	О.Ю. Николаевой С.М. Афанасьевой	представителя по доверенности; представителя по доверенности,

рассмотрев жалобу ООО «Ветеринарная практика» (далее – Заявитель) (вх. № 4828 от 17.07.2018) на действия организатора торгов – муниципального казенного предприятия «Дирекция ландшафтных парков» городского округа «Город Калининград» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Аллея Смелых, д. 2, находящегося в оперативном управлении муниципального казенного предприятия «Дирекция ландшафтных парков» городского округа «Город Калининград» (1 лот) (извещение № 270618/4186083/01 от 27.06.2018) (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 17.07.2018 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

Ознакомившись с извещением об Аукционе, Заявитель считает, что организацией и проведением торгов по данному муниципальному имуществу ущемлены и ограничены права ООО «Ветеринарная практика», что, по мнению Заявителя, является нарушением Закона о защите конкуренции.

Заявитель полагает, что в силу статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации имеет преимущественное право на заключение договора аренды имущества на новый срок и без проведения торгов.

Кроме того, как указывает Заявитель, Аукцион организован и назначен к проведению в нарушение ст. 6 Закона о защите конкуренции, поскольку, Организатором торгов заявлена монопольно высокая цена товара.

Незаконное и необоснованное установление монопольно высокой цены аренды данного нежилого помещения ущемляет, ограничивает права и возможности Заявителя для участия в Аукционе, в пользовании данным нежилым помещением и создает условия, при которых хозяйствующий субъект, продолжительно арендующий имущество и понесший большие расходы на его улучшение, лишается помещения, в котором в течение многих лет он осуществлял свою экономическую деятельность, так как повышается цена и проводится аукцион.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

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

Организатор торгов считает свои действия законными, а жалобу Заявителя необоснованной.

Специализированной организацией даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Между ООО «Балтийский тендерный центр» (далее - Специализированная организация) и Организатором торгов заключен контракт на оказание услуг специализированной организации от 25.06.2018 № 145/06-2018/Р (далее - Контракт).

Согласно п. 1.1 Контракта предметом Контракта является предоставление Исполнителем по заявке Заказчика услуг по организационно-техническому сопровождению, подготовке и проведению аукциона на право заключения договоров аренды, предусматривающих переход прав в отношении муниципального имущества, в соответствии с требованиями Приказа ФАС России от 10.02.2010 г. № 67 (1 лот).

В соответствии с п. 3.1.3 Контракта Заказчик обязуется своевременно обеспечить Исполнителя необходимыми для исполнения настоящего договора документами и давать соответствующие разъяснения по вопросам, возникающим в ходе выполнения Исполнителем своих обязанностей, в том числе предоставить Исполнителю исходные данные:

- 1) Сведения об имуществе, сдаваемом в аренду;
- 2) Расчет обоснования стоимости аренды Имущества;
- 3) Технические характеристики и копии технических паспортов на Имущество;
- 4) Согласие собственника Имущества на сдачу имущества в аренду;
- 5) Согласие собственника Имущества на проведение аукциона на продажу права аренды;
- 6) Иные документы, имеющие отношение к Имуществу.

На основе указанных документов Специализированной организацией была разработана документация об аукционе на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Аллея Смелых, д. 2, находящегося в оперативном управлении муниципального казенного предприятия «Дирекция ландшафтных парков» городского округа «Город Калининград» (1 лот).

Документация об аукционе была размещена на официальном сайте www.torgi.gov.ru 27.06.2018 (извещение № 270618/4186083/01).

Размер начальной (минимальной) цены договора установлен на основании предоставленного МКП «Дирекция ландшафтных парков» городского округа «Город Калининград» производственно-финансового заключения, согласованного комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград».

Специализированная организация, считает, что торги были проведены с соблюдением требований действующего законодательства, просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

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

27.06.2018 Специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: <http://www.torgi.gov.ru> (далее - официальный сайт) размещено извещение № 270618/4186083/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Аллея Смелых, д. 2, находящегося в оперативном управлении муниципального казенного предприятия «Дирекция ландшафтных парков» городского округа «Город Калининград» (1 лот).

Начальная (минимальная) цена договора аренды установлена в размере ежемесячного платежа за право временного пользования муниципальным имуществом, права на которое передаются в аренду, и составляет 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек.

В соответствии с пунктами 1-2 статьи 209 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В силу пункта 1 статьи 296 ГК РФ учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

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, в том числе:

- на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

- лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на

условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным.

В порядке, предусмотренном частью 1 статьи 17.1 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 (часть 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

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.

Вышеуказанный порядок проведения конкурсов и аукционов определен 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".

Согласно пункту 1 статьи 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. 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.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 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.

Согласно части 10 вышеуказанной статьи 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.

Таким образом, в силу положений частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции 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 указанной статьи, то есть по результатам проведения конкурса или аукциона, при условии, что иное не установлено данным договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Закона о защите конкуренции монопольно высокой ценой товара является цена, установленная занимающим доминирующее положение хозяйствующим субъектом, если эта цена превышает сумму необходимых для производства и реализации такого товара расходов и прибыли и цену, которая сформировалась в условиях конкуренции на товарном рынке, сопоставимом по составу покупателей или продавцов товара, условиям обращения товара, условиям доступа на товарный рынок, государственному регулированию, включая налогообложение и таможенно-тарифное регулирование (далее - сопоставимый товарный рынок), при наличии такого рынка на территории Российской Федерации или за ее пределами.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права серии 39-АБ, № 462300, выданном 11.02.2015 (запись регистрации в ЕГРП № 39-39-01/313/2010-220) Организатору торгов на праве оперативного управления принадлежит нежилое помещение, общей площадью 85,9 кв.м., состоящее из помещений № 23, 24, 24а, 25, 25а, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, расположенных на первом этаже в литере II из литеры А по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Аллея Смелых, дом 2.

На основании протокола открытого аукциона по извещению № 050417/4186083/01 от 28.04.2017, составленного по результатам аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Аллея Смелых, д. 2, находящегося в оперативном управлении

муниципального казенного предприятия «Дирекция ландшафтных парков» городского округа «Город Калининград» (1 лот) (извещение № 050417/4186083/01), 10.05.2017 Организатором торгов заключен с ООО «Ветеринарная практика» договор аренды муниципального недвижимого имущества № 2-А/1017.

В соответствии с пунктом 2.1 указанного договора аренды срок действия договора устанавливался на 11 месяцев и 29 дней, а именно: с 10 мая 2017 г. по 08 мая 2018 года.

Пунктом 2.3 договора аренды № 2-А от 10.05.2017 г. продление настоящего договора не было предусмотрено.

07.05.2018 ООО «Ветеринарная практика» обратилось к Организатору торгов с заявлением (вх. № 69/1/18 от 07.05.2018) с просьбой о проведении нового аукциона на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества, в отношении объекта общей площадью 85,9 кв.м., состоящее из помещений № 23, 24, 24а, 25, 25а, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, расположенных на первом этаже в литере II из литеры А по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Аллея Смелях, дом 2, на срок 11 месяцев 29 дней.

В связи с окончанием срока действия договора аренды № 2-А от 10.05.2017, в соответствии с пунктами 2.2., 3.3.2 указанного договора Заявитель и Организатор торгов 08.05.2018 подписали Акт приема-передачи арендуемого объекта.

16.05.2018 Организатор торгов уведомляет о подготовке необходимых документов для сдачи в аренду вышеуказанного недвижимого имущества, путем проведения аукциона на право заключения договора аренды.

18.05.2018 Организатор торгов обратился в администрацию городского округа «Город Калининград» с заявлением о согласовании проведения Аукциона.

В соответствии с Распоряжением Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов Администрации городского округа «Город Калининград» № 2309/р-КМИ от 28.05.2018 проведение аукциона на право сдачи в аренду сроком менее одного года нежилого помещения (лит. II из литеры А) с кадастровым номером 39:15:140603:1012 общей площадью 85,9 кв.м., номера на поэтажном плане № 23, 24, 24а, 25, 25а, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, расположенного на 1 этаже здания по адресу: г. Калининград, ул. Аллея Смелых, дом № 2 Организатору торгов согласовано.

Согласно пояснениям Организатора торгов ООО «Ветеринарная практика» продолжало пользоваться помещением и по окончании срока действия договора аренды № 2-А от 10.05.2017, в связи с чем, в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, до проведения Аукциона, Организатор торгов заключил с ООО «Ветеринарная практика» два краткосрочных договора аренды недвижимого имущества - договор № 29 от 29.05.2018, договор № 35 от 09.06.2018, по цене 35 000 рублей, на срок не более 30 дней без проведения торгов.

Договорные отношения с ООО «Ветеринарная практика» по договору № 35 от 09.06.2018 прекращены 08.07.2018 (п. 2.1 Контракта).

Письмами № 148/18 от 29.06.2018, № 152/18 от 04.07.2018 Организатор торгов уведомил ООО «Ветеринарная практика» о проведении Аукциона и предложил подать заявку на участие.

11.07.2018 Заявителем подана заявка на участие в Аукционе, тем самым согласившись со всеми условиями изложенными в Аукционной документации, в

том числе и с начальной (минимальной) ценой Аукциона.

Размер начальной (минимальной) цены договора установлен на основании производственно-финансового заключения о необходимости сдачи в аренду имущества и направлении расходования предприятием денежных средств, полученных от сдачи в аренду, согласованного Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» 07.05.2018. Данное производственно-финансовое распоряжение имеет следующие приложения:

- расчет-обоснование начальной (стартовой) цены сдачи в аренду нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Калининград, ул. Аллея Смелых, 2;

- расчет арендной платы сдачи в аренду недвижимого имущества МКП «Дирекция ландшафтных парков».

Согласно вышеуказанному производственно-финансовому распоряжению начальная (минимальная) цена договора сформирована в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда города Калининграда с учетом применения экономически обоснованных базовой ставки аренной платы и факторов, влияющих на величину арендной платы, утвержденной Решением городского совета депутатов Калининград № 89 от 26.03.2014, начальная (стартовая) цена сдачи в аренду имущества определена в размере 35000 руб., что соответствует среднерыночной стоимости сдачи в аренду помещений по Московскому району города Калининграда.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в Аукционе № 1 от 18.07.2018 комиссией принято решение о признании аукциона несостоявшимся, в связи с тем, что по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе (11 часов 00 минут 18.07.2018) подана только одна заявка (ООО «Ветеринарная практика»)

В связи с тем, что заявка единственная участника Аукциона соответствует требованиям и условиям, установленным документацией об Аукционе, и в соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 и требованиям пункта 15 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции комиссией было принято решение о рекомендации заключения Организатору торгов с ООО «Ветеринарная практика» договора аренды муниципального имущества по цене и на условиях, указанных в извещении о проведении Аукциона.

20.07.2018 (исх. № 166/18 от 18.07.2017) ООО «Ветеринарная практика» получен протокол рассмотрения заявок на участие в Аукционе № 1 от 18.07.2018 и проект договора аренды нежилого помещения № 3-А/2018.

23.07.2018 (исх. № 168/18) Организатором торгов в адрес ООО «Ветеринарная практика» направлена претензия об освобождении помещения и уплате штрафа.

На заседании Комиссии Организатором торгов представлен проект договора аренды нежилого помещения № 3-А/2018, подписанный ООО «Ветеринарная практика» по итогам проведения Аукциона.

На основании вышеизложенного Комиссия, принимая во внимание, что предшествующий договор аренды муниципального недвижимого имущества № 35 от 09.06.2018, заключенный Заявителем и Организатором торгов в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, то есть без проведения конкурса или аукциона и с ограниченным сроком действия (не более

чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев), приходит к выводу, что у Заявителя, в изложенных обстоятельствах, отсутствует преимущественное право на заключение договора аренды муниципального имущества на новый срок без проведения конкурса, аукциона.

Комиссия отмечает, что начальная (минимальная) цена договора аренды, установленная, документацией об Аукционе, не является монопольно высокой ценой товара, так как указанная цена установлена на основании производственно-финансового заключения Организатором торгов, который не является хозяйствующим субъектом, занимающим доминирующее положение на соответствующем рынке.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос ведущего заседание 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 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Ветеринарная практика» необоснованной.

Ведущий заседание Комиссии:

В.А. Грибко

Члены комиссии:

М.В. Мельников

А.А. Кошкумбаева

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.