

Общество с ограниченной
ответственностью
«ЮБК МАССАНДРА 2»

ул. Щорса, д. 20, кв. 85, г. Ялта,
Республика Крым, 298609

ул. Красная, д. 44, литера 7,
г. Калининград, 236022

ubk-2000@bk.ru

Ответ на обращение

Федеральная антимонопольная служба рассмотрела обращение ООО «ЮБК МАССАНДРА» № 24 от 17.03.2017 по вопросу аренды недвижимого имущества — здания второго корпуса пансионата «Массандра», а также по вопросу правомерности проведения запроса котировки на оказание услуг по управлению движимым и недвижимым имуществом пансионата «Массандра», и сообщает следующее.

Из представленной в обращении информации следует, что 17.09.2014 между ООО «ЮБК МАССАНДРА 2» (арендатор) и ООО «Пансионат «Массандра-Плюс» (арендодатель) заключен договор аренды б/н недвижимого имущества - здание второго корпуса пансионата «Массандра», сроком действия до 31.12.2019.

12.11.2014 пансионат «Массандра» перешел в государственную собственность Республики Крым.

24.04.2015 пансионат «Массандра» закреплен на праве хозяйственного ведения за ГУП РК «Солнечная Таврика».

12.07.2016 пансионат «Массандра» передан в управление ГАУ «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым».

Согласно пункту 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Таким образом, по мнению ФАС России, договор аренды б/н недвижимого имущества от 17.09.2014 продолжает действовать в настоящее



время и до 31.12.2019.

По вопросу преимущественного права заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов сообщаем.

Согласно части 4.1 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя заключение на новый срок договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, заключенных до 18.03.2014 года, а также заключенных с 18.03.2014 года до 01.07.2015 года с субъектами малого и среднего предпринимательства, надлежащим образом исполнившими свои обязанности, осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных частями 9 - 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов на территории Республики Крым необходимо наличие договора, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества заключенного до 18.03.2014 года, или заключенного до 01.07.2015 с субъектами малого и среднего предпринимательства.

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

При этом, согласно части 10 статьи 17.1 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 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением случаев установленных данной статьей.

В соответствии с частью 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, по основаниям, не предусмотренным частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнивший 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, в соответствии с гражданским законодательством.

Таким образом, арендодатель может отказать арендатору в заключении

договора аренды на новый срок только при наличии у него задолженности на момент окончания договора аренды или принятия решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом.

С учетом вышесказанного, заключение договора аренды государственного имущества на территории Республики Крым на новый срок возможно без проведения торгов в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в отношении действующих договоров аренды государственного имущества, в том числе заключенных на территории Республики Крым до 01.07.2015 с субъектами малого и среднего предпринимательства.

По вопросу правомерности проведения запроса котировок на оказание услуг по управлению деятельностью движимого и недвижимого имущества пансионата «Массандра» сообщаем, следующее.

Федеральный закон от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках) устанавливает общие принципы закупки товаров, работ, услуг и основные требования к закупке товаров, работ, услуг лицами, указанными в части 2 статьи 1 Закона о закупках.

Согласно части 10 статьи 3 Закона о закупках обжалование участниками закупки действий (бездействия) заказчика при закупке товаров, работ, услуг в указанных в части 10 статьи 3 Закона о закупках случаях осуществляется в антимонопольный орган в порядке, установленном антимонопольным органом.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, жалобы на действия (бездействие) заказчика при организации и проведении закупки товаров, работ, услуг в соответствии с положениями Закона о закупках антимонопольные органы рассматривают по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом (часть 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов

торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Согласно информации, размещенной в Единой информационной системе в сфере закупок, договор по результатам проведения закупки заключен 05.08.2016.

Жалоба поступила в антимонопольный орган 30.03.2017, то есть в нарушение сроков, установленных частями 4, 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Учитывая, что антимонопольный орган не наделен полномочиями по проведению внеплановых проверок соблюдения Закона о закупках, в отсутствие жалоб на действия (бездействие) заказчика при закупке товаров, работ, услуг в соответствии с Законом о закупках от участников закупочных процедур, поданных в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, у антимонопольного органа отсутствуют правовые основания для принятия мер реагирования в отношении ГАУ «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым».

Таким образом, у антимонопольного органа отсутствуют правовые основания для принятия мер реагирования в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции. Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденным приказом ФАС России от 25.05.2012 № 339, либо в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В целях проверки иных изложенных в обращении ООО «ЮБК МАССАНДРА 2» фактов на предмет нарушений требований антимонопольного законодательства направлено поручение в Крымское УФАС России (Руководитель управления: Кураев Тимофей Владимирович; адрес: 295000, г. Симферополь, ул. Александра Невского, 1; тел. +7(499) 755-23-23; to82@fas.gov.ru).

Р.А. Петросян