

РЕШЕНИЕ

Дело № 48-АМЗ/06-2014

г. Чебоксары

09 декабря 2014 года

Резолютивная часть решения оглашена 08 декабря 2014 года.

Решение изготовлено в полном объеме 09 декабря 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказов Чувашского УФАС России от 05.12.2014 № 316 в составе:

Председателя Комиссии:

<...> - заместителя руководителя Управления
Федеральной

антимонопольной службы по Чувашской
Республике;

Членов Комиссии:

<...> – начальника отдела контроля органов
власти и рекламы;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля
органов

власти и рекламы;

при участии в деле:

заявителя – ООО «Ригла» - <...> (доверенность от 13.08.2014 № 31/26);

ответчика – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом –

<...> (доверенность от 21.07.2014 № 039-46),

рассмотрев жалобу ООО «Ригла» (вх. от 01.12.2014 № 05-04/8973) на действия Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом при проведении аукциона на право заключения договоров аренды нежилых помещений, в частности, по лоту № 6: объект недвижимости – нежилые комнаты № 14-17, место расположения

объекта – г. Чебоксары, ул. 324 стрелковой дивизии, д. 13 «а», площадь объекта 72, 6 кв. м., особые условия - для субъектов малого и среднего предпринимательства,

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 28.11.2014 обратилось ООО «Ригла» (далее – заявитель, общество) с жалобой на действия администрации Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом (далее – Комитет) при поведении аукциона на право заключения договоров аренды нежилых помещений, в частности, по лоту № 6: объект недвижимости – нежилые комнаты № 14-17, место расположения объекта – г. Чебоксары, ул. 324 стрелковой дивизии, д. 13 «а», площадь объекта 72, 6 кв. м., особые условия - для субъектов малого и среднего предпринимательства,

Из жалобы следует, что особые условия (для субъектов малого и среднего предпринимательства), ущемляют права общества, поскольку ООО «Ригла» не относится к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с требованиями статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

В соответствии с договором аренды № 7190 от 14.07.2005, заключенным между Чебоксарским городским комитетом по управлению имуществом и ООО «Ригла» (далее – договор), обществом арендуется нежилое помещение по вышеуказанному адресу. Договор аренды был зарегистрирован в установленном действующим законодательством порядке. Срок действия договора с 14.05.2014 по 17.01.2015.

По мнению заявителя, вышеуказанный объект недвижимости (лот № 6) должен отсутствовать в Перечне муниципального имущества города Чебоксары для предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

В силу части 2 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции» наряду с установленными частью 1 настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Как считает заявитель, проведение торгов на право заключения договоров, предусмотренных частью 3 статьи 17.1 Федерального закона «О защите

конкуренции», к участию в которых допускаются только субъекты малого и среднего предпринимательства, является нарушением части 2 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции»

В заседании Комиссии Чувашского УФАС России представитель ООО «Ригла» поддержал заявление в полном объеме, просил признать его жалобу обоснованной.

Представитель Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом не признал нарушение при проведении аукциона на право заключения договоров аренды нежилых помещений по лоту № 6: объект недвижимости – нежилые комнаты № 14-17, место расположения объекта – г. Чебоксары, ул. 324 стрелковой дивизии, д. 13 «а», площадь объекта 72, 6 кв. м., особые условия - для субъектов малого и среднего предпринимательства, указав, что на 25.12.2014 объявлен аукцион на право заключения договора аренды указанного помещения, к которому допускаются исключительно субъекты малого и среднего предпринимательства. По сообщению ООО «Ригла», данное общество к субъектам малого и среднего предпринимательства не относится.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

В соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе утверждать перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства). Государственное и муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, может быть использовано в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также отчуждено на возмездной основе в собственность субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года N 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Эти перечни подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации, а также размещению в сети «Интернет» на официальных сайтах утвердивших их государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления и (или) на официальных сайтах информационной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

В соответствии со статьей 61 Устава муниципального образования города Чебоксары - столицы Чувашской Республики (принят решением Чебоксарского городского Собрания депутатов ЧР от 30.11.2005 № 40) органы местного самоуправления города Чебоксары от имени города Чебоксары самостоятельно

владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом города Чебоксары в соответствии с действующим законодательством. Органы местного самоуправления города Чебоксары вправе передавать муниципальное имущество города Чебоксары во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации, органам государственной власти Чувашской Республики и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами. Порядок управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Чебоксары, устанавливается Чебоксарским городским Собранием депутатов в соответствии с действующим законодательством.

звание документа

В соответствии с постановлением администрации города Чебоксары Чувашской Республики от 09.08.2013 № 2507 «О внесении изменений в приложение к постановлению администрации города Чебоксары от 25.12.2008 № 321» (обнародовано в «Вестник органов местного самоуправления города Чебоксары», 15.08.2013, № 14) рассматриваемый объект недвижимости включен в Перечень муниципального имущества города Чебоксары для предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Согласно части 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.

В соответствии с частью 1 статьи 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, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество.

В силу пункта 3 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного или муниципального имущества принадлежащего ему в силу статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Удовлетворению такого требования не препятствует отсутствие

государственной регистрации договора аренды с победителем торгов. Судебный акт, которым иск о переводе прав и обязанностей удовлетворен, является основанием для внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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, суд отказывает такому арендатору в защите его преимущественного права (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом если срок, в течение которого арендатор может принять данное предложение, не установлен арендодателем (статья 440 Гражданского кодекса Российской Федерации), он определяется с учетом абзаца второго пункта 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому договор аренды, заключаемый по результатам торгов, должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона «О защите конкуренции» настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Из содержания Федерального закона «О защите конкуренции» следует, что жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, антимонопольный орган рассматривает по правилам статьи 18.1 указанного закона.

Согласно части 17 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Таким образом, действия лица, выступающего организатором торгов должны соответствовать порядку проведения торгов, установленному Гражданским кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Антимонопольные требования к торгам изложены в статье 17 Закона о защите конкуренции, согласно части 1 которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже муниципального имущества определяется статьей 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения названных договоров и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (часть 5 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 утверждены Правила 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, а также Перечень видов имущества, в отношении которого 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, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса (далее - Перечень).

Согласно части 6 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» с 1 января 2011 года информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

На основании постановления Правительства Российской Федерации от 28.09.2010 № 767 «Об определении официального сайта Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов» таким сайтом является www.torgi.gov.ru.

В данном случае, как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, информация о проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества по рассматриваемому лоту № 6 была размещена на сайте www.torgi.gov.ru (извещение № 251/14/0056734/02 от 25.11.2014).

Таким образом, Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что Чебоксарским городским комитетом по управлению имуществом соблюдены

требования действующего законодательства.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного, Комиссия принимает решение о признании жалобы ООО «Ригла» необоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Ригла» необоснованной.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.