

**Решение № 055/10/18.1-464/2019**

**о признании жалобы обоснованной**

10.06.2019

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> - специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее – <...>, Заявитель) на действия муниципального предприятия города Омска «Муниципальная недвижимость» (далее – Предприятие, Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды движимого имущества общей площадью 6,0 кв. м., расположенного по адресу: г. Омск, ул. Рабиновича, д. 91 (лот № 4) (извещение № 300419/0074523/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – Аукцион, Торги),

при участии Заявителя - <...> (личность удостоверена паспортом);

при участии представителя Предприятия – <...> (доверенность № 12 от 28.02.2019, личность удостоверена паспортом),

**УСТАНОВИЛА:**

1. В Омское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 5468э от 31.05.2019) на действия Предприятия при проведении Аукциона.

Заявителем подана заявка на участие в Торгах по лоту № 4 и согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 29.05.2019 признан участником Аукциона.

Поскольку на Торги 30.05.2019 явился один участник (Заявитель), Аукцион был признан несостоявшимся.

При подписании протокола аукциона на право заключения договора аренды по лоту № 4 от 30.05.2019 Заявителем было обнаружено, что у ИП <...> есть преимущественное право на заключение договора аренды и Организатор торгов по своей инициативе планирует предложить ИП <...> заключить договор на условиях проведенных Торгов.

По мнению Заявителя, вышеуказанные действия Организатора торгов нарушают Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), а также Приказ 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» (далее – Приказ № 67).

Также <...> в жалобе указывает, что документация Аукциона, утвержденная директором муниципального предприятия города Омска «Муниципальная недвижимость» от 30.04.2019 (далее – Документация), не содержит сведения о каких-либо ограничениях или обременениях передаваемого в аренду имущества.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит антимонопольный орган провести проверку изложенных фактов, обязать Организатора торгов заключить с ним (Заявителем) договор аренды движимого имущества, которое является предметом Аукциона по лоту № 4.

На заседании Комиссии 10.06.2019 <...> поддержал доводы, изложенные в жалобе.

**2.** В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 04.06.2019 № 05-5268 Предприятием представлены пояснения относительно доводов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов.

На заседании Комиссии 10.06.2019 представитель Предприятия с доводами жалобы не согласился, высказался согласно возражениям на жалобу, отметив следующее.

Между Предприятием и ИП <...> заключен договор аренды движимого имущества (предмет Аукциона по лоту № 4), срок действия которого истекает 31.05.2019. ИП <...> 25.04.2019 в адрес Предприятия направила заявление о продлении срока договора аренды на тот же срок.

Организатор торгов 30.04.2019 на официальном сайте [forgi.gov.ru](http://forgi.gov.ru) разместил извещение о проведении Аукциона, на участие в котором было подано две заявки (ИП <...> и <...>). Все заявки допущены к участию в Торгах.

Аукцион Организатором торгов был признан несостоявшимся, поскольку присутствовал один участник (Заявитель).

В протоколе аукциона на право заключения договора аренды по лоту № 4 от 30.05.2019 Предприятие указало, что в соответствии с частью 1 статьи 621 ГК РФ ИП <...> имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок перед другими лицами.

В связи с чем, Предприятие направляет предложение заключить договор аренды по лоту № 4 на новый срок ИП <...>.

Также Организатор торгов сообщает, что Документация содержит сведения об ограничениях и обременениях имущества, которое является предметом Аукциона по лоту № 4.

На основании изложенного, Предприятие просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

**3.** Из представленных материалов и информации следует, что 30.04.2019 на официальном сайте Российской Федерации [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт) были размещены документы и информация об Аукционе, в том числе: извещение о проведении Аукциона, Документация.

Согласно извещению № 300419/0074523/01 по лоту № 4 предметом Аукциона является движимое имущество общей площадью 6,0 кв. м., расположенное по адресу: г. Омск, ул. Рабиновича, д. 91 (ЦАО).

Прием заявок на участие в Аукционе осуществлялся Предприятием с 06.05.2019 по 28.05.2019.

Дата рассмотрения заявок на участие в Аукционе: 28.05.2019

Дата подведения Аукциона: 30.05.2019.

Согласно протоколу № 4 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 29.05.2019 на участие в Аукционе поступило две заявки (ИП <...>, <...>.)

В соответствии с протоколом аукциона на право заключения договора аренды по лоту № 4 от 30.05.2019 (далее – Протокол) в связи с тем, что на Аукционе по лоту № 4 присутствовал один из допущенных участников - <...>, Предприятием Аукцион по лоту № 4 был признан несостоявшимся. Арендодатель в лице Предприятия принял решение направить предложение действующему арендатору ИП <...>, заключить договор аренды движимого имущества, расположенного по адресу г. Омск, ул. Рабиновича, 91 (лот № 4), на новый срок, на условиях проведенного аукциона 30.05.2019, в связи с тем, что имеется преимущественное право. В случае отказа действующего арендатора ИП <...> от заключения договора аренды на новый срок, Предприятие заключит договор аренды по лоту № 4 с единственным участником аукциона <...>.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Предприятием документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу **обоснованной** исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных нормативными правовыми актами порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

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.

**4.1.** В силу частей 9-10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 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.

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:

- принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
- 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.

Приказом № 67 установлен порядок проведения торгов на право заключения договоров, предусмотренных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 136 Приказа № 67 в аукционе могут участвовать только заявители, признанные участниками аукциона. Организатор аукциона обязан обеспечить участникам аукциона возможность принять участие в аукционе непосредственно или через своих представителей.

Согласно пункту 141 Приказа № 67 аукцион проводится в следующем порядке:

- аукционная комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). В случае проведения аукциона по нескольким лотам аукционная комиссия перед началом каждого лота регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона, подавших заявки в отношении такого лота (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее - карточки);
- аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона (лота), номера лота (в случае проведения аукциона по нескольким лотам), предмета договора, начальной (минимальной) цены договора (лота), «шага аукциона», после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора;
- участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона» в порядке, установленном пунктом 139 Приказа № 67, поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене;
- аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», а также новую цену договора, увеличенную в соответствии с «шагом аукциона» в порядке, установленном пунктом 139 Приказа № 67, и «шаг аукциона», в соответствии с которым повышается цена;
- *если после трехкратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, участник аукциона, надлежащим образом исполнявший*

*свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора аукциона о желании заключить договор (далее - действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;*

- *если действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным подпунктом 5 пункта 141 Приказа № 67, аукционист вновь предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора, после чего, в случае если такие предложения были сделаны и после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, действующий правообладатель вправе снова заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;*
- *аукцион считается оконченным, если после троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора или после заявления действующего правообладателя о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона (лота), последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора.*

В силу пункта 142 Приказа № 67 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 соответствии с пунктом 148 Приказа № 67, в случае если в аукционе участвовал один участник, аукцион признается несостоявшимся.

Согласно пункту 151 Приказа № 67 в случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе, *либо признания участником аукциона только одного заявителя*, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

При рассмотрении дела № 055/10/18.1-464/2019 Комиссией Омского УФАС России установлено, что ИП <...> 25.04.2019 направила в адрес Предприятия заявление о намерении заключить или продлить договор аренды движимого имущества (расположено по адресу: г. Омск, ул. Рабиновича, д. 91) № К 1022-А от 01.08.2019.

Вместе с тем, Организатором торгов принято решение сдать в аренду вышеуказанное имущество посредством торгов, в связи с чем, 30.04.2019 на официальном сайте размещено извещение о проведении Аукциона, согласно которому предметом лота № 4 является движимое имущество, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Рабиновича, д. 91.

Предприятием 30.05.2019 Аукцион по лоту № 4 в соответствии с пунктом 151 Приказа № 67 признан несостоявшимся, поскольку на Торгах присутствовал один участник - <...>

Организатор торгов договор аренды движимого имущества с единственным участником Аукциона <...>. не заключил, принял решение о предложении ИП <...>. заключить договор аренды на условиях несостоявшегося Аукциона.

Комиссия Омского УФАС России вышеуказанные действия Организатора торгов расценивает как нарушение порядка проведения торгов и порядка заключения договора по результатам Аукциона. ИП <...>. в составе заявки на участие в Аукционе письменного уведомления Организатору торгов о желании заключить договор не направила, на Аукцион не явилась, следовательно, не реализовала свое преимущественное право на Торгах, предусмотренное подпунктами 5-7 пункта 141 Приказа № 67.

Также, Комиссией Омского УФАС России установлено, что Предприятие обязанность заключить договор аренды муниципального имущества с единственным участником торгов <...> на условиях и по цене, которые предусмотрены в заявке Заявителя на участие в Аукционе и Документацией, не исполнило, что является нарушением пункта 151 Приказа № 67 и пункта 15 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Комиссия Омского УФАС России, оценив доводы и пояснения сторон, пришла к выводу, что действия Предприятия, выразившиеся в принятии решения о заключении договора аренды движимого имущества с ИП <...>., не соответствуют пункту 151 Приказа № 67.

**4.2.** В части довода Заявителя о том, что Документация не содержит сведений о каких-либо ограничениях или обременениях передаваемого в аренду имущества, Комиссия Омского УФАС России сообщает, что Приказ № 67 в требованиях к содержанию извещения и документации такой обязанности за Организатором торгов не устанавливает.

**В соответствии с частью 20 статьи 18.1 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.**

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание вышеизложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

**1.** Признать **обоснованной** жалобу <...> на действия муниципального предприятия города Омска «Муниципальная недвижимость» (ИНН 5506018629, ОГРН 1075506002549, адрес: 644010, Омская область, город Омск, улица Ленина, дом 38) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды движимого имущества общей площадью 6,0 кв. м., расположенного по адресу: г. Омск, ул. Рабиновича, д. 91 (лот № 4) (извещение № 300419/0074523/01).

**2.** Выдать муниципальному предприятию города Омска «Муниципальная недвижимость» предписание об аннулировании открытого аукциона на право заключения договора аренды движимого имущества общей площадью 6,0 кв. м., расположенного по адресу: г. Омск, ул. Рабиновича, д. 91 (лот № 4).

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть

обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.