

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 18 февраля 2013 г.
Новосибирск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 20 февраля 2013г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов в составе:

Камнева Н. П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Максимейко Е. В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Рисов А. В. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу ИП Теплоуховой Т. Н. на действия МУП «Химчистка Чайка», проводившего аукцион по продаже права на заключение договора аренды муниципального имущества, расположенного: г. Новосибирск, ул. Б. Богаткова, д. 262, (извещение № 110113/0554723/01) в присутствии:

«...»

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ИП Теплоуховой Т. Н. на действия МУП «Химчистка Чайка», проводившего аукцион по продаже права на заключение договора аренды муниципального имущества, расположенного: г. Новосибирск, ул. Б. Богаткова, д. 262, (извещение № 110113/0554723/01).

ИП Теплоухова Т. Н. считает, что проведение аукциона нарушает ч. 9, 10 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» и является незаконным по следующим основаниям.

В 2012г. по результатам аукциона Теплоуховой Т. Н. с МУП «Химчистка Чайка» заключён договор аренды муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Б. Богаткова, д. 262.

В соответствии с ч. 9 и 10 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции» по истечении срока договора аренды, 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.

Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в [части 9](#) ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции», 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.

ИП Теплоухова Т. Н. являлась арендатором надлежащим образом исполнявшим свои обязанности по договору аренды, вследствие этого на основании ч. 9 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции» МУП «Химчистка Чайка» не вправе отказать предпринимателю в заключении договора аренды на новый срок без проведения торгов.

Проведение МУП «Химчистка Чайка» аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества нарушает право ИП Теплоуховой Т. Н. на преимущественное заключения договора аренды муниципального имущества без проведения торгов, что является нарушением ч. 10 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Жалоба ИП Теплоуховой Т. Н. подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Организатор торгов МУП «Химчистка «Чайка» представило следующее возражение на жалобу.

Срок действия договора аренды от 10.02.2012г. № 8, заключённого МУП «Химчистка Чайка» с ИП Теплоуховой Т. Н. истёк 10.01.2013г. Условиями договора не предусмотрена возможность продления его действия.

Согласно ч. 9 и 10 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции» по истечении срока договора аренды, 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.

Таким образом, размер арендной платы в любом случае устанавливается по результатам текущей оценки рыночной стоимости объекта.

Рыночная стоимость объекта муниципального имущества была определена МУП «Химчистка Чайка» на основании отчёта об оценке, составленного ЗАО КГ «Баланс» в размере 44 318, 34 рубля (с НДС) в месяц, исходя из стоимости платы за 1 кв. м в сумме 528,23 рубля (с НДС).

Для того чтобы арендодатель имел возможность заключения договора с арендатором на новый срок без проведения аукциона арендатору следовало до окончания срока действия договора аренды письменно обратиться к арендодателю с предложением о заключении договора на новый срок без проведения аукциона.

Поскольку письменного предложения о заключении договора на новый срок без проведения аукциона от ИП Теплоуховой Т. Н. в МУП «Химчистка Чайка» до окончания срока действия договора аренды не поступало, 11.01.2013г. предприятием в соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010г. № 67 был объявлен аукцион на право заключения договора аренды объекта недвижимости.

Аукционная документация была размещена МУП «Химчистка Чайка» 11.01.2013г. на сайте www.forgi.gov.ru. К установленной дате окончания приёма заявок организатору аукциона поступили две заявки, в том числе от ООО «Аренвест» и от ИП Теплоуховой Т. Н.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 01.02.2013г. № 9 ИП Теплоухова Т. Н. признана участником аукциона.

Аукцион состоялся 11.02.2011г. с участием обоих участников аукциона, подавших заявки. Победителем аукциона признана ИП Теплоухова Т. Н., предложившая арендную плату за объект аренды в размере 90 518, 34 рублей в месяц.

В связи с тем, что уведомление о поступлении жалобы и приостановлении торгов из Новосибирского УФАС поступило в МУП «Химчистка Чайка» после окончания аукциона предприятие не могло приостановить торги до рассмотрения жалобы.

На заседании Комиссии Новосибирского УФАС России заявитель поддержала доводы, изложенные в жалобе и сообщила следующее.

Задолженности по арендной плате за время действия договора аренды предприниматель не имела и считала, что имеет право на заключение договора аренды на новый срок без проведения аукциона по цене, произведённой на основании расчёта рыночной стоимости арендной платы, однако, предприятие не уведомило предпринимателя о такой возможности, напротив предприятием был объявлен аукцион на право заключения договора аренды.

До окончания срока действия договора аренды письменно не обращалась к

предприятию с предложением о заключении договора аренды на новый срок без проведения аукциона. Письменное обращение с предложением о заключении договора было направлено только после объявления аукциона.

На заседании Комиссии Новосибирского УФАС России представитель организатора аукциона МУП «Химчистка «Чайка» пояснил следующее.

Предприятие не обязано разъяснять права и обязанности арендатору муниципального имущества. В 2012 году договор аренды заключался с ИП Теплоуховой Т. Н. на 11 месяцев. До окончания срока действия договора аренды ИП Теплоухова Т. Н. не обращалась в предприятие для заключения договора аренды на новый срок без проведения аукциона. Срок действия договора аренды с предпринимателем истёк 10.01.2013г. Поскольку у предприятия не было информации о желании предпринимателя заключить договор аренды на новый срок, по истечению срока действия договора аренды предприятием было размещено информационное извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, находящегося у предприятия в хозяйственном ведении. Таким образом, предприятие уведомило широкий круг лиц о желании сдать муниципальное имущество в аренду, в том числе ИП Теплоухову Т. Н. ИП Теплоухова Т. Н. подала заявку на участие в аукционе, участвовала в аукционе и стала победителем. Таким образом, предприниматель не лишена права на муниципальное имущество, которое находилось у неё ранее в аренде.

Предприятие предполагало, что ИП Теплоухова Т. Н. по окончании срока действия договора аренды обратится для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов. Поскольку заключение договора аренды муниципального имущества без проведения торгов невозможно без проведения расчёта рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимого муниципального имущества такая оценка была заказана и произведена. Данные, отчёта о стоимости рыночной арендной платы стали начальной ценой аукциона.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

В соответствии с частями 4, 5 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган 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. 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 статьёй, 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 информационного извещения о проведении аукциона датой подведения итогов аукциона является 11.02.2013г. Датой подачи жалобы ИП Теплоуховой Т. Н. в Новосибирское УФАС России является 07.02.2013г., следовательно жалоба подана в сроки, установленные статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» (далее 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.

В порядке, предусмотренном [ч. 1 ст. 17.1](#) Законом «О защите конкуренции» осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении: государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям (ч. 3 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции»).

По истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1 и 3](#) ст. 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 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 ч. 1 ст. 621 Гражданского кодекса 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.

МУП «Химчистка «Чайка» имело возможность заключения договора аренды муниципального имущества с ИП Теплоуховой Т. Н. без проведения торгов, поскольку предприятием был произведён расчёт рыночной стоимости арендной платы, а у арендатора муниципального имущества отсутствовала задолженность

по арендным платежам. Срок действия договора аренды муниципального недвижимого имущества от 10.02.2012г. № 8, заключённого МУП «Химчистка «Чайка» с ИП Теплоуховой Т. Н. истёк 10.01.2013г. ИП Теплоухова Т. Н. обратилась в МУП «Химчистка «Чайка» о заключении договора аренды на новый срок без проведения торгов 05.02.2013г., то есть по истечению срока действия договора аренды. До окончания срока действия договора аренды предприниматель письменно не уведомляло арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок без проведения торгов.

МУП «Химчистка «Чайка» утверждена аукционная документация, которая была размещена на сайте www.torgi.gov.ru. 11.01.2013г. Согласно аукционной документации датой окончания приёма заявок является 01.02.2013г., датой проведения аукциона является 11.02.2013г., что соответствует требованиям Правил 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, утверждённых Приказом ФАС России от 10.02.2010г. № 67.

Проведение МУП «Химчистка «Чайка» аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества произведено в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ИП Теплоухова Т. Н. в соответствии с ч. 9 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции» имела право на заключение договора аренды муниципального имущества без проведения торгов, однако, не воспользовалась преимущественным правом на заключение договора аренды муниципального имущества без проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Теплоуховой Т. Н. на действия муниципального унитарного предприятия «Химчистка «Чайка», проводившего аукцион по продаже права на заключение договора аренды муниципального имущества, не обоснованной.

Председатель Комиссии

Н. П. Камнева

Члены Комиссии

Е. В. Максимейко

А. В. Рисов

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех

месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.