

РЕШЕНИЕ

по делу № 08/5155-17

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном
статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года
№ 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

Г.

Севастополь

Резолютивная часть решения объявлена 19 января 2018 года.

Решение изготовлено в полном объеме 24 января 2018 года.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополь (далее – Управление) в составе:

«.....»

в присутствии представителей:

Государственного унитарного предприятия «Центр эффективного использования собственности города»: «.....»

Индивидуального предпринимателя Юхнова Л.А. и его представителя
«.....»

рассмотрев жалобу Индивидуального предпринимателя Юхнова Леонида Александровича (далее – Заявитель) на действия Государственного унитарного предприятия «Центр эффективного использования собственности города» (далее – Организатора торгов, ГУП «ЦЭИСГ») при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды объектов недвижимого имущества ГУП «ЦЭИСГ»-отдельно стоящее нежилое здание с пристройкой лит. а и антресолью (кадастровый номер <...> :02:001009:1003), общей площадью 95,1 кв.м, смотровые ямы №№ 2,3, расположенные по адресу: г. Севастополь, ул. Вакуленчука. Лот 0013817021DS.lot1, извещение № 0013817021DS (далее соответственно – Имущество, Торги), заслушав пояснения присутствующих, рассмотрев представленные сторонами материалы, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении Торгов, документация о проведении торгов

размещена на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, выразившиеся в неправомерном проведении Торгов.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, представив письменные пояснения на жалобу Заявителя.

09 января 2018 года в Управлении начато рассмотрение жалобы Заявителя, на котором заслушаны его доводы, а также возражения Организатора торгов, после чего Комиссией Управления принято и оглашено сторонам решение о переносе рассмотрения дела, в соответствии с требованиями части 14 и 14.1 статьи 18.1 Федерального закон от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) на 19 января 2018 года в 14 часов 30 минут, в связи с необходимостью приобщения к материалам дела дополнительных сведений и информации. Так, Организатору торгов необходимо было представить на обозрение Комиссии Управления все имеющиеся отчеты об оценке недвижимого Имущества.

19 января 2018 года, в присутствии Заявителя и без участия Организатора торгов (истребованные документы не были представлены), Комиссией Управления рассмотрены представленные сторонами документы, информация и сведения, в результате чего установлена последовательность следующих событий:

17 сентября 2012 года Заявителем с Фондом коммунального имущества Севастопольского городского Совета, заключен договор аренды недвижимого имущества № 183-12, согласно которому ИП Юхнов Л.А. получил в аренду Имущество. По акту-приема передачи от 17 сентября 2012 года ИП Юхнов Л.А. принял следующее имущество: отдельно-стоящее нежилое одноэтажное здание лит. А с пристройкой лит. а и антресолю, общей площадью 95,10 кв.м., сто рожка лит. Г-5,9 кв.м., прочие сооружения (№ 1 - ограждение, № 2, № 3 - смотровые ямы, № 4 - колодец, № 6, № 8, № 9 - забор, № 7 - ворота), мощение лит. 1.

В соответствии с условиями договора № 183-12 срок аренды был установлен до 29 августа 2015 года. При этом пунктом 7.2. договора стороны определили, что в случае отсутствия заявлений сторон о прекращении договора в течении одного месяца после его окончания т.е. до 29 сентября 2015 года данный договор считается продленным на тот же срок на тех же основаниях.

06 августа 2015 года Заявитель обратился в адрес ГУП «ЦЭИСГ» с заявлением о продлении договора аренды.

04 сентября 2015 года Организатор торгов представил письменный ответ на ранее поданное заявление от Заявителя, о намерении продлить договор аренды без проведения торгов.

13 апреля 2017 года Организатор торгов направил в адрес ИП Юхнов Л.А. проект нового договора аренды № 109А-17 от 10 апреля 2017 года для ознакомления и подписания.

18 апреля 2017 года ИП Юхнов Л.А. обратился в адрес ГУП «ЦЭИСГ» с просьбой выдачи копии отчета об экспертной оценке объекта аренды, с целью ознакомления с ним, а также, со слов Заявителя, обжалования в судебном порядке суммы оценки объекта аренды, которая послужила основанием для формирования суммы арендной платы в договоре № 109А-17 от 10 апреля 2017 года.

11 мая 2017 года ГУП «ЦЭИСГ» направил Заявителю письменный ответ с приложением титульного листа отчета об экспертной оценке, из которого, со слов Заявителя, не возможно сделать выводы о способах и методах, примененных оценщиком для установления рыночной цены объекта аренды и принятия решения об оспаривании данного отчета и назначении новой экспертизы.

06 июня 2017 года ИП Юхнов Л.А. повторно в адрес ГУП «ЦЭИСГ» направил письмо о предоставлении копии отчета об оценке.

08 июня 2017 года ГУП «ЦЭИСГ» направил в адрес ИП Юхнов Л.А. письмо с отказом в предоставлении копии отчета об оценке объекта аренды.

27 июня 2017 года Заявитель обратился в адрес ГУП «ЦЭИСГ» с просьбой перенести заключение договора в связи с необходимостью обращения в адрес ООО «Гранд-аудит» за получением копии отчета об оценке.

04 августа 2017 года, ГУП «ЦЭИСГ» повторно установил новый срок для подписания договора №109А-17.

Комиссией Управления установлено, а сторонами не оспаривается, что в определенный ГУП «ЦЭИСГ» срок Заявитель договор не подписал, до настоящего времени пользуется объектом аренды и ежемесячно вносит за его использование платежи.

Согласно доводам Заявителя, озвученным в заседании Комиссии Управления, Организатор торгов 23 ноября 2017 года, не имея законных оснований, объявил проведение Торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимого Имущества, в котором сумма арендной платы за пользование объектом аренды составляет 34 050, 00 рублей в месяц, тогда как должен был обеспечить реализацию первоочередного права Заявителя (предусмотренного частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции) на заключение нового договора аренды без проведения торгов.

Кроме того, Заявитель считает, что формирование суммы арендной платы, предложенной Заявителю в договоре № 109А-17 от 10 апреля 2017 года в размере 47 597, 00 руб. и, предложенной неопределенному

кругу лиц, при проведении Торгов в размере 34 050, 00 руб. осуществлено Организатором торгов с целью создания условий для неисполнения своей обязанности по перезаключению договора аренды с Заявителем на новый срок без проведения торгов.

Заявитель указал, что основная причина, которая не дает ему возможности заключить договор № 109А-17 от 10 апреля 2017 года на условиях, содержащихся в нем, является необоснованно увеличенная стоимость арендной платы 47 597, 00 руб.), которую он пытался обжаловать в судебном порядке, но из-за непредставления Организатором торгов отчета об оценке имущества не смог реализовать свое первоочередное право на заключение договора аренды на новый срок без торгов.

Вместе с тем Заявитель полагает, что Организатором торгов незаконно внесены существенные изменения в условия договора аренды № 109А-17 от 10 апреля 2017 года, а именно:

1. ГУП «ЦЭИСГ» самовольно изменен объект аренды, по сравнению с перечнем имущества, находящегося в арендном пользовании у ИП Юхнов Л.А., перечисленным в акте приема-передачи от 17 сентября 2012 года. Так, Организатор торгов исключил из объекта аренды здание сторожки и т.д.
2. Пунктом 2.4.13 договора, на ИП Юхнова Л.А. незаконно возложена обязанность по оформлению права землепользования в течение 6-ти месяцев, что влечет за собой затраты для ИП Юхнов Л.А., не относящиеся к его хозяйственной деятельности. Не являясь землепользователем участка, на котором расположен объект аренды, ГУП «ЦЭИСГ» обязывает провести регистрацию договора аренды, не передавая ИП Юхнов Л.А. документов, подтверждающих право собственности на объект аренды и право пользования земельным участком, что в дальнейшем может привести к признанию договора недействительным.
3. Пунктом 7.1 договора установлен срок аренды до 10 апреля 2020 года, что составляет три года, в то время, как в заявлении на продление договора аренды ИП Юхнов Л.А. было указано 5 лет.
4. Более того, изменение предмета договора, возможно повлияло на стоимость объекта аренды и соответственно на размер арендной платы по договору.

Организатор торгов в заседании комиссии Управления пояснил:

1. В связи с тем, что используемая по договору аренды № 183-12 от 17 сентября 2012 года сторожка лит. «Г» площадью 5,9 кв.м. является самовольно выстроенным сооружением, о чем стоит соответствующий штамп КП «БТИ и Грони» с пометкой «Самовольно выстроено», ГУП «ЦЭИСГ» не обладает правами на данный объект недвижимости, и не может сдавать его в аренду либо иным способом распоряжаться данным имуществом.

2. Статьей 8 Закона города Севастополя от 30 апреля 2014 года № 5-ЗС «О Правительстве Севастополя» установлено, что правовые акты, имеющие нормативный характер, принимаются в форме постановлений Правительства.

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Севастополя от 16 июня 2015 года № 500-ПП «Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности города Севастополя» утверждена типовая форма договора аренды имущества, находящегося в собственности города Севастополя.

Таким образом, у ГУП «ЦЭИСГ» отсутствует право менять утвержденную постановлением Правительства Севастополя типовую форму договора аренды, а соответственно отсутствует право менять п. 2.4.13 договора.

Вместе с тем, государственная регистрация на Имущество никак не затрагивает право на земельный участок, таким образом, регистрацию договора с таким предметом аренды возможно осуществить.

3. В соответствии с требованиями пункта 2 части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, ГУП «ЦЭИСГ» вправе определить любой срок на который перезаключается договор, но не менее 3 лет и не больше 5 лет.

Изучив представленные Заявителем доводы, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что рассмотрение доводов о незаконном внесении изменений в существенные условия договора аренды объекта аренды не подлежат рассмотрению в данном заседании Комиссии Управления, так как действия (бездействия) Организатора торгов непосредственно не относятся к процедуре проведения Торгов.

В тоже время изучением довода о незаконности процедуры проведения торгов установлено, что действительно 23 ноября 2017 года ГУП «ЦЭИСГ» на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды объектов недвижимого Имущества, в котором сумма арендной платы за пользование объектом аренды составляет 34 050, 00 рублей в месяц, тогда как проектом договора № 109А-17 от 10 апреля 2017 года, предложенного Организатором Торгов к подписанию Заявителю, сумма арендной платы за пользование объектом аренды установлена в размере 47 597.00 руб. в месяц.

Опрошенные в заседании Комиссии Управления представители Организатора торгов пояснили, что стоимость арендной платы Имущества действительно изменилась, так как трижды проводилась его оценка, в связи с тем, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки и действительна в течении шести месяцев с даты составления отчета (согласно статьи 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской

Федерации»).

Согласно требованиям части 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.

В соответствии с требованиями 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](#) 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.

Комиссией Управления (с учетом позиции Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды») установлено, что если при заключении договора аренды на новый срок между сторонами возникнут разногласия относительно условий, указанных в [пунктах 1 и 2 части 9 статьи 17.1](#) Закона о конкуренции, преддоговорный спор по требованию любой из сторон может быть передан на рассмотрение суда ([статья 446](#) ГК РФ). Условие об арендной плате устанавливается судом на основании данных о размере такой платы, определенных оценщиком ([пункт 1 части 9 статьи 17.1](#) Закона о конкуренции) на момент истечения срока предыдущего договора аренды.

В связи с вышеизложенным Комиссия Управления приходит к выводу о том, что Организатор торгов в период с 06 августа 2015 года по 23 ноября 2017 года, не представляя Заявителю отчет об оценке недвижимого Имущества, лишил Заявителя объективной возможности

обратится в суд для решения возникших разногласий по условиям договора № 109А-17 от 10 апреля 2017 года, связанных с завышением арендной платы по такому договору, а впоследствии, в связи с не подписанием Заявителем договора № 109А-17 от 10 апреля 2017 года Организатор торгов, фактически не имея оснований, назначил проведение Торгов на право аренды имущества, используемого Заявителем и первоочередное право на которое имеет Заявитель.

Таким образом, Комиссия Управления приходит к выводу, что Организатор торгов в нарушение части 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, лишил Заявителя первоочередного права заключить договор без проведения Торгов, в связи с чем, Организатор торгов неправомерно проводит Торги.

На основании изложенного, исследовав представленные материалы, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

1. **Признать жалобу** Индивидуального предпринимателя Юхнова Леонида Александровича на действия Государственного унитарного предприятия «Центр эффективного использования собственности города» при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимого имущества ГУП «ЦЭИСГ»-отдельно стоящего нежилого здания с пристройкой лит. «А» и антресолью (кадастровый номер <...> :02:001009:1003), общей площадью 95,1 кв.м, смотровых ям №№ 2,3, расположенных по адресу: г. Севастополь, ул. Вакуленчука, обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение части 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.
3. Выдать Заказчику обязательное для исполнения предписание об аннулировании процедуры проведения Торгов.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для рассмотрения вопроса о наличии в действиях должностных лиц Организатора торгов признаков административного правонарушения.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1, статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.

Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа

подведомственны арбитражному суду.

Решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа могут быть также обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

В случае, если решение и (или) предписание антимонопольного органа обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа, принятые по делу о нарушении антимонопольного законодательства акты могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение одного месяца с момента вступления в силу решения коллегиального органа федерального антимонопольного органа.

В случае принятия заявления об обжаловании предписания к производству арбитражного суда исполнение предписания антимонопольного органа приостанавливается до дня вступления решения арбитражного суда в законную силу.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 08/5155-17

**по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном
статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года
№ 135 – ФЗ «О защите конкуренции»**

24 января 2018 года
Севастополь

Г.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополь (далее – Управление) в составе:

«.....»

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 19 января 2017 года по

делу № 08/5155-17 по результатам рассмотрения жалобы Индивидуального предпринимателя Юхнова Леонида Александровича (далее – Заявитель) на действия Государственного унитарного предприятия «Центр эффективного использования собственности города» (далее – Организатора торгов), при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды объектов недвижимого имущества ГУП «ЦЭИСГ»-отдельно стоящее нежилое здание с пристройкой лит. а и антресолю (кадастровый номер <...> :02:001009:1003), общей площадью 95,1 кв.м, смотровые ямы №№ 2,3, расположенные по адресу: г. Севастополь, ул. Вакуленчука. Лот 0013817021DS.lot1, извещение № 0013817021DS (далее соответственно – Имущество, Торги),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Государственному унитарному предприятию «Центр эффективного использования собственности города» аннулировать проведение электронного аукциона на право заключения договора аренды объектов недвижимого имущества ГУП «ЦЭИСГ»-отдельно стоящего нежилого здания с пристройкой лит. а и антресолю (кадастровый номер <...> :02:001009:1003), общей площадью 95,1 кв.м, смотровых ям №№ 2,3, расположенных по адресу: г. Севастополь, ул. Вакуленчука. Лот 0013817021DS.lot1, извещение № 0013817021DS.

Примечание: в соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ, невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о совершении предусмотренных законодательством Российской Федерации действий, за исключением случаев, предусмотренных частями 2.1 - 2.5 настоящей статьи, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от восьми тысяч до двенадцати тысяч рублей либо дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

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

В соответствии с частью 23 статьи 18.1, статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.

Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду.

Решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа могут быть также обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

В случае, если решение и (или) предписание антимонопольного органа обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа, принятые по делу о нарушении антимонопольного законодательства акты могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение одного месяца с момента вступления в силу решения коллегиального органа федерального антимонопольного органа.

В случае принятия заявления об обжаловании предписания к производству арбитражного суда исполнение предписания антимонопольного органа приостанавливается до дня вступления решения арбитражного суда в законную силу