

Решение по жалобе индивидуального предпринимателя <...>.

на действия организатора торгов –отдела имущественных отношений администрации Злынковского района Брянской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды нежилого помещения (извещение на сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru -№110414/0118606/01)

27мая 2014г.

г. Брянск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

<...> –руководитель Брянского УФАС России;

Члены Комиссии:

<...> – начальник отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<...> – государственный инспектор отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами,

в присутствии:

<...> – представителя организатора торгов, отдела имущественных отношений администрации Злынковского района, заведующего сектором землеустройства и градостроительства отдела имущественных отношений, действующего на основании доверенности от 26.05.2014г. №51,

<...> – заявителя, предъявлен паспорт;

<...> – представитель заявителя, предъявлен паспорт,

рассмотрев поступившую жалобу индивидуального предпринимателя <...> на действия организатора торгов – отдела имущественных отношений администрации Злынковского района Брянской области (далее – по тексту – организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды нежилого помещения, площадью 120 кв.м., расположенного по адресу: Брянская обл., г. Злынка, ул. Коммунальная, 15 (извещение на сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru - №110414/0118606/01) (далее по тексту - аукцион), установила следующее.

Организатором торгов 11.04.2014г. на сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - www.torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении вышеуказанного аукциона.

В соответствии с извещением о проведении аукциона дата начала срока подачи заявок претендентами на участие в аукционе организатором аукциона определена 14.04.2014г.; дата срока окончания приема заявок на участие в аукционе – 05.05.2014г.; дата проведения аукциона– 07.05.2014г.

Согласно представленной в рамках рассмотрения жалобы предпринимателя <...> выписке из журнала от 21.05.2014г. №46 принято 2 заявки от индивидуальных предпринимателей:<...> (28.04.2014г.) и <...>(05.05.2014г.).

05.05.2014г. состоялось рассмотрение поступивших вышеуказанных заявок на участие в аукционе, в результате которого претенденты были допущены к участию в аукционе, что отражено в протоколе №1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению №1 10414/0118606/01 от 05.05.2014г.

В назначенную извещением и документацией по проведению аукциона дату – 07.05.2014г. состоялся аукцион и был определен победитель торгов – предприниматель <...>, что подтверждено протоколом №1 проведения открытого аукциона по извещению №1 10414/0118606/01 от 07.05.2014г.

Вместе с тем, предпринимателем <...> 13.05.2014г. было подано заявление в адрес начальника отдела имущественных отношений администрации Злынковского района (входящий от 13.05.2014г. №94) о желании реализовать преимущественное права заключение договора аренды как правообладателя муниципальным имуществом.

Организатором торгов в письме от 14.05.2014г. №40 сообщено <...> о намерении заключить договор аренды по сложившейся в результате торгов цене с действующим правообладателем, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности и изъявившим желание реализовать свое преимущественное право на заключение договора аренды в соответствии со ст.17.1 Закона о защите конкуренции, ст. 621 Гражданского кодекса РФ, Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г. №73.

19.05.2014г. организатором торгов составлен и размещен на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - www.torgi.gov.ru протокол №2 об отказе от заключения договора по извещению №1 10414/0118606/01, который в свою очередь имеет статус отмененного по причине технической ошибки.

20.05.2014г. между отделом имущественных отношений администрации Злынковского района и индивидуальным предпринимателем <...> заключен договор аренды объекта муниципального нежилого фонда МО «Злынковский район» №11, согласно условиям которого помещение площадью 120 кв.м., расположенное по адресу: г. Злынка ул. Коммунальная, 15, предоставлено предпринимателю для использования под магазин до 20.04.2015г.

Письмом от 20.05.2014г. №43, а также от 21.05.2014г. №47 заявителю по жалобе сообщено о факте заключения 20.05.2014г. договора аренды с<...>.

Заявитель отмечает в жалобе, что проведение аукциона осуществлено с нарушением организатором торгов требований действующего законодательства, в том числе 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, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010г. №67 (далее – Правила №67), выразившихся в принятии организатором торгов необоснованного решения о заключении договора аренды нежилого помещения площадью 120 кв.м., расположенного по адресу: Брянская обл., г. Злынка, ул. Коммунальная, 15 не с победителем аукциона (ИП <...>), а с арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности и изъявившему желание реализовать свое преимущественное право на заключение договора аренды по результатам торгов (ИП <...>).

Заявитель <...>, а также представитель заявителя <...> поддержали заявленные в жалобе доводы и в обоснование своих доводов также обратили внимание Комиссии Брянского УФАС России, что в соответствии с требованиями п.1 ст. 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор заключается с лицом, выигравшим торги и каких-либо исключительных случаев не предусмотрено. Кроме того, указали на не направление протокола об отказе в заключении договора в адрес <...>.

Предпринимателем <...>, уведомленным организатором торгов в порядке п.12 ст.18.1 Закона о защите конкуренции о рассмотрении жалобы предпринимателя <...>, представлены письменные пояснения относительно доводов жалобы (входящий Брянского УФАС России от 26.05.2014г. №456-ф) в частности о соблюдении организатором торгов Правил №67 при проведении процедуры аукциона, а также о преимущественном праве на заключение договора аренды муниципального имущества как с действующим правообладателем, о чем организатор торгов был уведомлен заявлением от 13.05.2014г.

Представитель организатора торгов <...> не согласился с доводами жалобы и по существу пояснил следующее.

В рассматриваемом случае при принятии организатором торгов решения о заключении договора аренды не с победителем аукциона <...> организатор торгов руководствовался нормами действующего законодательства Российской Федерации в совокупности, а именно нормами Закона о защите конкуренции, ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также Постановлением Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г.

Протокол №2 об отказе от заключения договора по извещению №110414/0118606/01 был отменен в связи с технической ошибкой при формировании статуса на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - www.torgi.gov.ru с «Несостоявшиеся из-за отказа заключения контракта» на «Состоявшийся». Кроме того, отделом имущественных отношений администрации Злынковского района своим письмом от 14.05.2014г. №40 сообщено <...> о намерении заключить договор аренды с <...> с указанием причин и правовым обоснованием.

В ходе рассмотрения жалобы представителем организатора торгов <...> даны пояснения относительно площади и адреса муниципального нежилого помещения, а именно: по состоянию на март 2014 года и на момент рассмотрения жалобы здание, расположенное в г. Злынка, ул. Коммунальная, 17а, и здание,

расположенное в г. Злынка, ул. Коммунальная, 15, является одним зданием и имеет следующий адрес: г. Злынка, ул. Коммунальная, 15 (письмо организатора торгов от 27.05.2014г. №52).

Согласно технического паспорта нежилого помещения по улице Коммунальной №15 города Злынка, составленного ГУП «Брянскоблтехинвентаризация» по состоянию на 18.03.2014г. смежные помещения площадью 60 кв.м. и 62 кв.м. объединены и имеют общую уточненную площадь 120 кв.м.

Комиссия, заслушав представителя организатора торгов<...>, заявителя<...>, представителя заявителя <...>, изучив материалы жалобы, представленные документы, в том числе –копии договоров аренды объекта муниципального нежилого фонда МО «Злынковский район», заключенные с <...> в 2007г., 2011-2013г.г., выписки за 2013-2014г.г. по внесению <...>денежных средств в качестве оплаты арендных платежей, копию технического паспорта нежилого помещения по улице Коммунальной №15 города Злынка, составленного ГУП «Брянскоблтехинвентаризация» по состоянию на 18.03.2014г., пришла к следующимвыводам.

1. Организатором торговнарушены требования п.п.5 п.114 Правил №67, при определении даты началасрока подачи заявок на участие в аукционе 14.05.2014г., поскольку в соответствии с указанной нормой датой начала срока подачи заявок на участие в аукционе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона, поскольку извещение о проведении аукциона размещено на официальном сайте 11.04.2014г., в то время как дата началасрока подачи заявок на участие в аукционе определена 14.04.2014г.

Однако Комиссией установлено, указанное нарушение не повлияло на сокращение общего срока подачи претендентами на участие в указанном аукционе заявок, который составил 22 календарных дня.

2. Организатором торгов не нарушены требованияп.1 ст. 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой договор заключается с лицом, выигравшим торги, и требования п. 141 Правил №67, предусматривающих порядок проведения аукциона,при принятии решения о заключении договора аренды муниципального имущества с предпринимателем <...> как с лицом, выразившим желание реализовать свое преимущественное право на заключение договора аренды по цене, сложившейся по результатам торгов, в виду нижеследующего.

В соответствии с п.1 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

ПостановлениемПленума ВАС РФ от 17.11.2011г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил гражданского кодекса РФ о договоре аренды» разъяснено следующее.

По смыслу [части третьей пункта 1 статьи 621](#) ГК РФ преимущественным правом на заключение договора аренды обладает не только арендатор по действующему

договору аренды, но и арендатор по договору, который был прекращен в течение года до заключения договора аренды с другим лицом или проведения торгов для заключения такого договора, при условии письменного уведомления арендодателя в порядке, установленном [абзацем первым пункта 1 статьи 621](#) ГК РФ, о желании заключить новый договор аренды.

Поскольку положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного или муниципального имущества принадлежащего ему в силу [статьи 621](#) ГК РФ 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.

Если срок, в течение которого арендатор может принять данное предложение, не установлен арендодателем ([статья 440](#) ГК РФ), он определяется с учетом [абзаца второго пункта 5 статьи 448](#) ГК РФ, 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.

Так, в рамках рассмотрения жалобы <...> организатором торгов представлены копии договоров аренды объекта муниципального нежилого фонда МО «Злынковский район», заключенные с предпринимателем <...>, а именно: от 01.01.2007г. №2, от 12.11.2007г. №26, предусматривающие предоставление на правах аренды предпринимателю под магазин помещения, расположенные по адресу: г. Злынка, ул. Коммунальная, 17а, площадью 60,0 кв.м. и 62,0 кв.м.; от 17.01.2011г. №2 и №3, от 10.01.2012г. №2 и от 17.01.2012г. №3, от 09.01.2013г. №2 и №3, условиями которых на правах аренды предпринимателю были предоставлены под магазин помещения, расположенные по адресу: г. Злынка, ул. Коммунальная, 15, площадью 60,0 кв.м. и 62,0 кв.м.

Согласно письма организатора торгов от 27.05.2014г. №52 здание, расположенное в г. Злынка, ул. Коммунальная, 17а, и здание, расположенное в г. Злынка, ул. Коммунальная, 15, является одним зданием и имеет следующий адрес: г. Злынка, ул. Коммунальная, 15.

Согласно технического паспорта нежилого помещения по улице Коммунальной №15 города Злынка, составленного ГУП «Брянскоблтехинвентаризация» по состоянию на 18.03.2014г., общая площадь помещения составляет 120 кв.м.

Выписки, представленные организатором торгов за 2013-2014г.г., подтверждают внесение <...> денежных средств в качестве оплаты арендных платежей за пользование вышеуказанным муниципальным имуществом.

Таким образом, отказ от заключения договора аренды с победителем аукциона <...> был обусловлен соблюдением организатором торгов прав добросовестного арендатора, а именно, реализацией предпринимателем <...> преимущественного права на заключение договора аренды, в связи с чем организатором торгов правомерно принято решение о заключении договора аренды с <...>.

Довод относительно не направления протокола №2 об отказе от заключения договора по извещению №1 10414/0118606/01, Комиссией не принимаются,

поскольку согласно представленным копиям документов: письма организатора торгов от 20.05.2014г. №44 в адрес службы поддержки официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов о необходимости изменения статуса на «Состоявшийся» и ответа Центра регистрации, направленного в адрес организатора торгов по электронной почте 20.05.2014г., и ввиду отмененного указанного протокола в связи с технической ошибкой, обязанности направления протокола в адрес <...>у организатора торгов не возникло. При этом организатором торгов своим письмом от 14.05.2014г. №40 сообщило <...> о намерении заключить договор аренды с индивидуальным предпринимателем <...>-действующим правообладателем, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности и изъявившим желание реализовать свое преимущественное право на заключение договора аренды в соответствии со ст.17.1 Закона о защите конкуренции, ст. 621 Гражданского кодекса РФ, Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г. №73.

На основании вышеизложенного Комиссия, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу индивидуального предпринимателя <...> на действия организатора торгов отдела имущественных отношений администрации Злынковского района при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Злынка, ул. Коммунальная, д.15, площадью 120 кв.м. необоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов - отдела имущественных отношений администрации Злынковского района факт нарушения п.п.5 п.1 14 Правил №67 при установлении даты начала срока подачи заявок на участие в аукционе в нарушение указанной нормы.
3. Признать выявленное нарушение не повлиявшим на итоги проведенного вышеуказанного аукциона, поскольку установленная дата начала срока подачи заявок на участие в аукционе не повлияла на сокращение общего срока подачи претендентами на участие в указанном аукционе заявок.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

