

06 апреля 2018 года в Ульяновское УФАС России поступила жалоба от Краснобаева Г.Б. на действия организатора торгов - МУП «Управление жилищным фондом» при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимого имущества: Служебные нежилые помещения (позиции 48,49,50,51,52,53,54,55,60,62 по 1 – ому этажу, 132,08 кв.м, находящиеся по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, проспект Димитрова, 10 а, кадастровый номер <...> :23:010902:75 (лот 1) (извещение №150218/6954399/01 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

### **Содержание жалобы:**

По мнению заявителя, при проведении указанного аукциона Организатором были нарушены права Краснобаева Геннадия Борисовича тем, что аукционная документация подготовлена при несоблюдении «запрета на недобросовестную конкуренцию путем введения в заблуждение».

Согласно ч. 4 ст. 14.2. Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

В нарушение указной нормы аукционная документация не соответствует заключенному на основании аукциона договору аренды в части «порядка пересмотра цены договора».

В аукционной документации указано:

#### **«21 .ПОРЯДОК ПЕРЕСМОТРА ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

21.1. Размер рыночной стоимости арендной платы в месяц может быть в одностороннем порядке изменен Арендодателем на основании отчёта об оценке рыночной стоимости арендной платы в размере ежемесячного платежа за пользование объектом муниципального имущества, но не чаще одного раза в год. Дополнительного согласования нового размера рыночной стоимости арендной платы с Арендатором не требуется»

В договоре аренды размещенного в той же документации на основании этого аукциона, уже указано по-иному:

«5.3. Арендная плата может быть увеличена по соглашению сторон один раз в год на основании отчёта об оценке рыночной стоимости арендной платы, составленного независимым оценщиком. Подписание дополнительного соглашения является обязательным для сторон».

Указанные условия являются абсолютно различными по юридическим последствиям, о чем пояснено ниже по тексту настоящей жалобы.

Односторонний порядок изменения цены влечет невозможность ее оспаривания арендатором, который обязан оплачивать арендную плату согласно уведомления арендодателя об ее увеличении. Арендатор в таком случае не имеет право оспаривать изменение (увеличение) арендной платы, поскольку пересмотр цены договора является односторонним действием арендодателя, с чем арендатор соглашается при подписании договора аренды.

Изменение цены по соглашению сторон зависит от волеизъявления сторон, вследствие чего, при не достижении между арендатором и арендодателем согласия о цене, спор передается на рассмотрение арбитражного суда. Судом проводится судебная экспертиза, эксперт предупреждается об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Установление цены договора судебным решением защищает права арендатора в данном случае от злоупотреблений со стороны арендодателя, имеющего намерения необоснованно завязать цену договора.

Отмеченное подтверждается позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженной в информационном письме от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком».

Как указано в жалобе, Краснобаев Геннадий Борисович является заинтересованным лицом в участии в данном аукционе, однако именно отмеченные условия аукционной документации, влекущие неопределенные риски в изменении цены договора, явились причиной неучастия Краснобаева Геннадия Борисовича в данном аукционе.

В период принятия заявок Краснобаев Геннадий Борисович проявлял интерес к указанному аукциону, с представителем Организатора - Некрасовой Еленой Вячеславовной (8927634-00-66) неоднократно созванивался, консультировался по условиям аукционной документации, осматривал объект аукциона. Техническое состояние помещений Краснобаева Геннадия Борисовича при осмотре устроили, при необходимости Краснобаев Геннадий Борисович имеет возможность описать внутренне состояние помещений.

Руководствуясь пунктом 13.3 Аукционной документации, Краснобаев Геннадий Борисович неоднократно звонил по вышеуказанному номеру в целях получения разъяснений, и получал от представителя Организатора - Некрасовой Еленой Вячеславовной недостоверную информацию, вводившую меня в заблуждение. Представитель Организатора поясняла, что по таким условиям договора, организатор вправе через год в одностороннем порядке, без согласования с арендатором, изменить цену арендной ставки намного выше, так как будет сделан ремонт данного помещения, и оценка с ремонтом будет намного выше. Тем самым (как оказалось впоследствии) я был введен в заблуждение организатором торгов кабальностью договора аренды, что и послужило единственной причиной моего отказа от участия в аукционе.

По мнению заявителя, если бы изначально условия в аукционной документации соответствовали условиям договора аренды, а представитель Организатора не ввела Краснобаева Геннадия Борисовича в заблуждение путем предоставления недостоверной информации, тогда Краснобаев Геннадий Борисович непременно принял бы участие в аукционе.

Ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" указано, что орган ФАС должен рассматривать жалобы на действия организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов и заключении договоров по результатам торгов. При этом, жалобу в ФАС на действия или бездействие вышеуказанных лиц могут подать лица, права или законные интересы которых могут быть ущемлены в результате

нарушения порядка размещения информации о проведении торгов и порядка подачи заявок на участие в торгах. Таким образом, в законе есть прямое указание на круг лиц, уполномоченных направлять жалобы в антимонопольный орган. И лица, не подавшие заявки на торги, имеют полное право обратиться с жалобой в ФАС, если их права нарушены действиями, способными воспрепятствовать их участию в аукционе (Постановление тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.04.2015 N 13АП- 551/2015 по делу А56-38008/2014).

На основании вышеизложенного заявитель просит:

- 1) Признать жалобу обоснованной, отменить (аннулировать) результаты открытого аукциона по извещению № 150218/6954399/01 о проведении аукциона на право заключения аренды по лоту № 1 Служебные нежилые (позиции 48,49,50,51,52,53,54,55,60,62 по 1 – ому этажу), 132.08 кв.м., находящееся по адресу Ульяновская область город Димитровград проспект Димитрова 10а.
- 2) Обязать организатора торгов Муниципальное унитарное предприятие «Управление жилищным фондом», привести аукционную документацию, договор аренды муниципального имущества и последующее извещение о проведении торгов в соответствие с законодательством РФ.

Кроме указанного, в связи с тем, что Краснобаевым Геннадием Борисовичем ранее подавалась жалоба в ФАС по указанным доводам, которая оставлена без рассмотрения по причине отсутствия сведений, предусмотренных п. 6 ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции", также просит:

- 1) восстановить сроки на подачу настоящей жалобы.

**Рассмотрение указанной жалобы назначено на 16.04.2018 в 16-00 в Ульяновском УФАС России по адресу: г. Ульяновск, ул. Гончарова,2 , 2 этаж.**