

РЕШЕНИЕ ПО ЖАЛОБЕ

№ 04-45/12-2015

08 апреля 2015 года

г. Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в порядке, предусмотренном статьей 18¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

«...» – Заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок,
Заместитель председателя Комиссии;

«...» – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;

«...» – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии,

рассмотрев жалобу ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению» (вх. №1602 от 31.03.2015) на действия организатора торгов – Администрации Петрозаводского городского округа (далее – Организатор торгов, Администрация), при проведении торгов в виде открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества: комплекс объектов, состоящий из: нежилого помещения гаража общей площадью 356,5 кв.м, здания котельной общей площадью 356,3 кв.м, цветочного комплекса № 2 общей площадью 2604,6 кв.м, расположенных по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ш.Лососинское, дом 15 (извещение № 230315/0076430/01), (далее – аукцион), в соответствии со статьей 18¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции)

в присутствии представителей Организатора торгов - Администрации Петрозаводского городского округа – «...», «...», «...» (доверенности в материалах дела);

в присутствии представителя Заявителя – ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению» - «...» (доверенности в материалах дела),

УСТАНОВИЛА:

В Карельское УФАС России поступила жалоба ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению» (вх. №1602 от 31.03.2015) (далее – Заявитель).

Жалоба подана в порядке статьи 18¹ Закона о защите конкуренции. Торги - аренда и продажа земельных участков.

В соответствии с частью 11 статьи 18¹ Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/12-2015/1402 от 01.04.2015) направлено Заявителю и организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 08.04.2015.

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Заявитель полагает, что действия Администрации, как Организатора торгов, противоречат действующему законодательству, а сам аукцион подлежит аннулированию.

Согласно договору аренды от 28.11.2006 № 8184, Общество арендует у Администрации для целей выращивания продукции растениеводства и других культур в открытом и закрытом грунте земельный участок с кадастровым номером 10:01:0110175:009. Срок окончания аренды, установленный договором - 04.10.2016. Данный договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке, является действующим и сам земельный участок имеет обременение в виде аренды.

Все объекты недвижимости, право на аренду которых выставлено на Аукционе, находятся на арендованном Заявителем земельном участке.

Заявитель усматривает в действиях Организатора торгов признаки нарушения части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, согласно которому Общество вправе рассчитывать на продление срока договора аренды без аукциона после окончания срока его действия.

Общество никаких договоров с Администрацией о согласии на дополнительные обременения в виде аренды зданий и сооружений на арендованном земельном участке не заключало, условия о таком соглашении от Администрации в адрес Общества не поступали.

Кроме того, Заявитель полагает, что Администрация, выставляя на торги объекты недвижимости, не пригодные для использования в предпринимательской деятельности и объекта, который не существует, вводит обширный круг лиц карельских предпринимателей и участников Аукциона - в заблуждение относительно их функционального использования.

Указанные в лоте № 1 Аукциона объекты недвижимости не соответствуют требованиям технической эксплуатации, находятся в полуразрушенном состоянии и не отвечают требованиям пожарной безопасности.

Более того, согласно Постановлениям Администрации № 3094 от 16.09.2010 и № 2406 от 07.05.2013 «Цветочный комплекс № 2» (год постройки 1966) - списан и исключен из балансового учета. При проведении инвентаризации имущества казны от 10.10.2014 по адресу г. Петрозаводск, Лососинское шоссе, д. 15 объект «Цветочный комплекс № 2» в нем отсутствует.

Так же, исходя из Акта освидетельствования технического состояния муниципального имущества от 28.02.2013 № 03-06/1-76 объект «Цветочный комплекс - 2» списан с баланса МКУ «Петрозаводский центр учета имущества».

13.03.2015 Общество, воспользовавшись своим правом, предоставленным ему

Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон № 159-ФЗ), подало в Комитет экономики и управления муниципальным имуществом Администрации уведомление о выкупе арендуемого земельного участка (вх. № 111-38-93 от 13.03.2015).

Учитывая вышеизложенное, Заявитель просит аннулировать обжалуемый аукцион.

В Карельское УФАС России письмом от 08.04.2015 № 111-43-21 (вх. № 1796 от 08.04.2015) Организатор торгов представил письменные возражения по доводам, изложенным в жалобе.

Администрация считает жалобу ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению» необоснованной, противоречащей требованиям законодательства и подлежащей оставлению без удовлетворения.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

23 марта 2015 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 230315/0076430/01 и аукционная документация о проведении торгов в виде открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества: комплекс объектов, состоящий из: нежилого помещения гаража общей площадью 356,5 кв.м, здания котельной общей площадью 356,3 кв.м, цветочного комплекса № 2 общей площадью 2604,6 кв.м, расположенных по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ш.Лососинское, дом 15.

Основание проведения аукциона – Постановление Администрации «О проведении торгов на право заключения договора аренды» от 19.03.2015 № 1323.

Организатор торгов: Администрация Петрозаводского городского округа.
Конкурсная документация утверждена заместителем председателя комитета – начальником управления экономики и инвестиционной политики комитета экономики и управления муниципальным имуществом - Владимиром В.В. от 20.03.2015.

Предмет торгов: аренда муниципального имущества.

Объекты аукциона по лоту №1 – комплекс объектов, состоящий из: нежилого помещения гаража общей площадью 356,5 кв.м, здания котельной общей площадью 356,3 кв.м, цветочного комплекса № 2 общей площадью 2604,6 кв.м, расположенных по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ш.Лососинское, дом 15.

Начальная (максимальная) цена договора составляет: 99 467,5 руб.

Целевое назначение – для ведения предпринимательской деятельности.

Изучив доводы сторон, а также представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок) запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: 1) координация организаторами торгов, запроса котировок или заказчиками деятельности его участников; 2) создание участнику торгов, запроса котировок или нескольким участникам торгов, запроса котировок преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом; 3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок; 4) участие организаторов торгов, запроса котировок или заказчиков и (или) работников организаторов торгов, запроса котировок или работников заказчиков в торгах, запросе котировок.

Согласно части 9 статьи 17¹ 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.

Порядок организации торгов и процедура их проведения установлены в статье 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от [30.11.1994 N 51-ФЗ \(ред. от 06.04.2015\)](#) (далее – ГК РФ).

В соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 организатором конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, указанного в части 3 статьи 17¹ Закона о защите конкуренции, в том числе являются: уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учреждение) или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что объекты, в отношении которых объявлен аукцион на право заключения договора аренды, являются муниципальной собственностью, что подтверждается свидетельствами о

государственной регистрации права: от 11 марта 2012 года серия <...> -АБ № 482988 кадастровый (или условный) номер <...> -10-01/007/2012-343 (здание гаража), от 31 марта 2012 года серия <...> -АБ № 482987 кадастровый (или условный) номер <...> -10-01/007/2012-342 (здание котельной), постановление администрации Петрозаводского городского округа от 02.03.2015 № 1015 «Об учете муниципального имущества» (цветочный комплекс № 2).

Договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества в установленных законом случаях может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В частности, требования о проведении торгов предусмотрены частью 1 и 3 статьи 17¹ Закона о защите конкуренции, пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ).

В силу части 9 статьи 17¹ Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного в порядке, предусмотренном частями 1 или 3 данной статьи, заключение договора с прежним арендатором на новый срок без проведения торгов возможно, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

В рассматриваемом случае, срок действия договора истекает 04.10.2016, соответственно данная норма не применима к рассматриваемым правоотношениям.

Согласно пункту 1 статьи 621 ГК РФ 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, если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

Арендатор государственного или муниципального имущества также обладает данным правом.

Вместе с тем, в соответствии с указанной нормой законом или договором может быть определено иное. Так, с 1 марта 2015 года, согласно пункту 15 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Относительно доводов Заявителя о несоответствии объектов недвижимости требованиям технической эксплуатации и пожарной безопасности, а также их исключения из балансового учета, Комиссия Карельского УФАС России отмечает следующее.

Выпиской из государственного кадастра недвижимости согласно статье 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», подтверждается нахождение объекта - цветочного комплекса № 2 в государственном кадастре недвижимости.

Постановлением администрации Петрозаводского городского округа от 02.03.2015 № 1015 «Об учете муниципального имущества» цветочный комплекс № 2 учитывается в реестре муниципального имущества Петрозаводского городского округа.

Согласно части 1 статьи 18¹ по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия организаторов торгов при организации и проведении торгов.

Действия организатора торгов могут быть обжалованы лицом, которое не подавало заявку на участие в торгах, но права и законные интересы которого могут быть ущемлены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов, нарушения порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

При этом на заседании Комиссии Карельского УФАС России представитель ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению» указал, что не заинтересован в участии в обжалуемых торгах, заявку на участие в торгах не подавал; аргументов относительно наличия в действиях Администрации нарушенного порядка организации торгов не представил.

Учитывая изложенное, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу, что Организатор торгов выбрал правильный способ для заключения договора в отношении муниципального имущества, - путем проведения торгов.

В действия Администрации отсутствуют нарушения порядка организации торгов; соответственно, действия Администрации не повлекли нарушения прав и законных интересов Заявителя.

Кроме того, Комиссия Карельского УФАС России отмечает, что споры относительно продления, либо отказа от продления договора, либо его расторжения носят гражданско – правовой характер, не входят в компетенцию антимонопольного органа, а подлежат разрешению в судебном порядке.

В соответствии с частью 20 статьи 18¹ Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18¹ Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению» на действия Организатора торгов – Администрации Петрозаводского городского округа, при проведении торгов в виде открытого аукциона на право заключения

договора аренды муниципального имущества: комплекс объектов, состоящий из: нежилого помещения гаража общей площадью 356,5 кв.м, здания котельной общей площадью 356,3 кв.м, цветочного комплекса № 2 общей площадью 2604,6 кв.м, расположенных по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ш.Лососинское, дом 15 (извещение № 230315/0076430/01) необоснованной.