

РЕШЕНИЕ № 104-14/ов-т

о признании жалобы обоснованной

13 ноября 2014 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

рассмотрев жалобу ООО "Строительный маг" на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом города Саратова, аукционной комиссии комитета по управлению имуществом города Саратова при проведении аукциона № 91 по лоту № 1 по извещению № 260914/0062245/01 на право заключения договоров аренды муниципального имущества – нежилое помещение общей площадью 43,1 кв.м. на первом этаже 5-этажного жилого дома по адресу: г. Саратов, ул. им. Осипова В.И., 4, лит. А,

УСТАНОВИЛА:

31.10.2014 в Саратовское УФАС России подана жалоба ООО "Строительный маг" (далее – заявитель) на действия организатора торгов – комитета по управлению имуществом города Саратова (далее – Комитет), аукционной комиссии комитета по управлению имуществом города Саратова при проведении аукциона № 91 по лоту № 1 по извещению № 260914/0062245/01 на право заключения договоров аренды муниципального имущества – нежилое помещение общей площадью 43,1 кв.м. на первом этаже 5-этажного жилого дома по адресу: г. Саратов, ул. им. Осипова В.И., 4, лит. А (далее – Аукцион).

Из жалобы следует, что 10.10.2014 заявителем была подана заявка на участие в Аукционе. В процессе проведения аукциона заявитель, надлежащим образом исполнивший свои обязанности по ранее заключенному договору аренды № 571/3 от 10.09.2012 в отношении имущества, права на которое передаются по договору и письменно уведомивший о своем желании заключить договор после троекратного объявления аукционистом цены договора, уведомил организатора аукциона о желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора. Однако, по мнению заявителя, в нарушение п.п. 5 п. 141 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 от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила), аукционной комиссией данное заявление не было принято во внимание и победителем Аукциона признан участник Аукциона ООО «Движение».

Представитель Комитета не согласился с доводами заявителя, указав, что ООО «Строительный маг» утратило преимущественное право на заключение на новый срок договора аренды муниципального имущества, переданного заявителю ранее по договору № 571/3 от 10.09.2012 (далее – договор № 571/3), поскольку заявитель не исполнил обязанность, установленную ч. 1 ст. 621 ГК РФ в части направления арендодателю уведомления о желании заключить договор аренды на новый срок в установленный законом срок, а именно: до истечения срока договора и его расторжения.

Изучив представленные сведения и документы, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

26.09.2014 на официальном сайте forgi.gov.ru, размещено извещение о проведении 28.10.2014

Аукциона.

В соответствии с распиской в получении документов, представляемых для участия в Аукционе ООО «Строительный маг» была подана заявка на участие в Аукционе 10.10.2014 в 10 час 10 мин.

Согласно протоколу № 91 от 24.10.2014 к участию в Аукционе допущено два участника: ООО «Строительный маг» (регистрационный номер заявки 696) и ООО «Движение» (регистрационный номер заявки 710).

Как следует из п. 1.5 договора аренды объекта муниципального нежилого фонда № 571/3 ранее Комитет представлял заявителю нежилое помещение площадью 43,1 кв.м. по адресу г. Саратов, ул. им. Осипова В.И., 4, литер «А», на основании протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе № 56 на право заключения договоров аренды муниципального имущества от 30.08.2012 по лоту № 4 сроком на 2 года до 10.09.2014.

В соответствии с письмом ООО «Строительный маг» (исх. № 55 от 21.10.2014), направленному в адрес Комитета и полученного Комитетом 21.10.2014, заявитель сообщил о своем желании заключить договор № 571/3 на новый срок.

Комитет в своем ответе (исх. № 09-12/29187 от 10.11.2014), направленном в адрес заявителя, отказал в заключении договора № 571/3 на новый срок без проведения торгов, в связи с тем, что согласно условиям договора, по истечении срока его действия, он пролонгации не подлежит.

28.10.2014 при проведении Аукциона, после троекратного объявления аукционистом суммы 176750 рублей, участников, желающих заключить договор на предложенных условиях не было, ООО «Строительный маг», как действующий правообладатель по ранее заключенному договору заявило о своем желании заключить договор по объявленной цене договора (о чем свидетельствует видеозапись Аукциона от 28.10.2014).

Согласно протоколу № 91/1 о проведении Аукциона от 28.10.2014 победителем Аукциона признан участник ООО «Движение» с ценовым предложением 174225 рублей.

Согласно п.п. 5 п. 141 Правил, если после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, участник аукциона, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора аукциона о желании заключить договор (далее - действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора.

Пунктом 142 Правил установлено, что победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

Согласно письму заявителя (исх. № 63 от 10.11.2014), направленному в адрес Комитета, заявитель уведомил Комитет о согласии заключить договор аренды по объявленной цене Аукциона, проведенного 28.10.2014, в сумме 174225 рублей.

В соответствии с п. 1 ст. 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*. 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.

Статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции"

устанавливает иной порядок передачи государственного или муниципального имущества, а именно - по результатам торгов.

Поскольку для реализации преимущественного права действующий правообладатель должен участвовать в торгах, *уведомлением со стороны действующего правообладателя организатора торгов о желании заключить договор является подача заявки на участие в торгах.*

Следовательно, ООО «Строительный маг», надлежащим образом исполнявший свои обязанности по ранее заключенному договору аренды № 571/3 в отношении имущества, права на которое передаются по договору и своей заявкой на участие в Аукционе от 10.10.2014 уведомивший Комитет о желании заключить договор на новый срок, является действующим правообладателем в понимании п.п. 5 п. 141 Правил.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу, что действия аукционной комиссии комитета по управлению имуществом города Саратова при проведении Аукциона в части признания победителем Аукциона ООО «Движение», а не действующего правообладателя ООО «Строительный маг», нарушают порядок проведения Аукциона, поскольку противоречат требованиям п. 141, п. 142 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, утвержденными приказом ФАС от 10.02.2010 № 67.

Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия Саратовского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО "Строительный маг" на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом города Саратова, аукционной комиссии комитета по управлению имуществом города Саратова при проведении аукциона № 91 по лоту № 1 по извещению № 260914/0062245/01 на право заключения договоров аренды муниципального имущества – нежилое помещение общей площадью 43,1 кв.м. на первом этаже 5-этажного жилого дома по адресу: г. Саратов, ул. им. Осипова В.И., 4, лит. А, обоснованной.

1. Признать в действиях аукционной комиссии комитета по управлению имуществом города Саратова при проведении аукциона № 91 по лоту № 1 по извещению № 260914/0062245/01 на право заключения договоров аренды муниципального имущества – нежилое помещение общей площадью 43,1 кв.м. на первом этаже 5-этажного жилого дома по адресу: г. Саратов, ул. им. Осипова В.И., 4, лит. А, нарушение порядка проведения аукциона, предусмотренного п. 141, п. 142 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 от 10.02.2010 № 67.

2. Выдать организатору торгов – Комитету по управлению имуществом города Саратова предписание об аннулировании торгов.

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

Председатель Комиссии:

ПРЕДПИСАНИЕ № 104-14/ов-т

13 ноября 2014 года

г. Саратов

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

на основании своего решения № 104-14/ов-т от 13.11.2014, принятого по результатам рассмотрения жалобы ООО "Строительный маг" на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом города Саратова аукционной комиссии комитета по управлению имуществом города Саратова при проведении аукциона № 91 по лоту № 1 по извещению № 260914/0062245/01 на право заключения договоров аренды муниципального имущества – нежилого помещения общей площадью 43,1 кв.м. на первом этаже 5-этажного жилого дома по адресу: г. Саратов, ул. им. Осипова В.И., 4, лит. А, в соответствии с пунктом 3¹ части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору Аукциона – Комитету по управлению имуществом города Саратова:

1. В срок **до 24.11.2014** аннулировать аукцион № 91 по лоту № 1 по извещению № 260914/0062245/01 на право заключения договоров аренды муниципального имущества – нежилого помещения общей площадью 43,1 кв.м. на первом этаже 5-этажного жилого дома по адресу: г. Саратов, ул. им. Осипова В.И., 4, лит. А.
2. В срок **до 28.11.2014** представить в Саратовское УФАС России документально подтвержденную информацию об исполнении настоящего предписания.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: