

РЕШЕНИЕ

№ 07-ФАС52-10/13

Резолютивная часть решения оглашена: 15 января 2013 года

В полном объеме решение изготовлено: 18 января 2013 года г. Н.Новгород

Комиссия № 4 Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

- заместитель председателя комиссии, начальник отдела контроля органов государственной власти;
- член комиссии, заместитель начальника отдела контроля органов государственной власти;
- член комиссии, ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов государственной власти;
- член комиссии, специалист – эксперт отдела контроля органов государственной власти,

при участии:

директора муниципального автономного учреждения г. Сарова «Центр поддержки предпринимательства» (распоряжение о назначении на должность);

представителя ООО «Базис» (доверенность)

рассмотрела 15 января 2013 года в открытом заседании комиссии с объявлением резолютивной части решения жалобу общества с ограниченной ответственностью «Базис» (далее – ООО «Базис», заявитель) на действия Муниципального бюджетного учреждения г. Сарова «Центр поддержки предпринимательства» (далее – МБУ ЦПП, иендодатель) при проведении аукциона на право заключения договора аренды жилых помещений, расположенных по адресу: г. Саров пр. Октябрьский, д.13, а именно: лот №13 - помещение общей площадью 13,0 квадратных метров, лот №14 –

помещение общей площадью 5,77 квадратных метров

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступила жалоба ООО «Базис» (вх. №6556 от 27.12.2012) на действия МБУ ЦПП по продаже права на заключение договора аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Саров пр. Октябрьский, д.13, а именно: лот №13 - помещение общей площадью 13,0 квадратных метров, лот №14 – помещение общей площадью 5,77 кв.м.

Аукцион состоялся 24 декабря 2012 года.

В жалобе заявитель указал, что 01.02.2012 на основании аукциона заключен договор №3 аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Саров, пр. Октябрьский, д. 13, комнаты №2 и №3, срок действия договора аренды до 01.01.2013.

В соответствии с условиями аукциона договором аренды установлено, что право на заключение договора аренды на новый срок определяется в соответствии с положениями Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) об арендных правоотношениях.

В соответствии с положениями статьи 420 ГК РФ к договорам применяются правила, предусмотренные статьей 9 ГК РФ, а к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах. Таким образом, в соответствии с положениями статьи 153 ГК РФ, по мнению заявителя, между ООО «Базис» и арендодателем возникли арендные правоотношения, в соответствии с которыми, срок договора определен установленной датой. В силу статьи 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом.

На основании статьи 450 ГК РФ изменение или расторжение договора допускается по соглашению сторон или в судебном порядке. Соглашение о расторжении договора аренды не заключалось.

24 декабря 2012 ООО «Базис» в соответствии со статьей 621 ГК РФ заявило МБУ ЦПП о намерении воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок. В уведомлении от 24.12.2012 №004 ООО «Базис» сообщило, что общество готово платить высшую цену договора.

Арендодатель заявлений о намерении расторгнуть договор аренды в соответствии с положениями статьи 452 ГК РФ не заявил.

Однако, по мнению заявителя, нарушив право на преимущественное заключение договора аренды на новый срок, МБУ ЦПП 24.12.2012 провело открытый по составу участников и форме предложений по цене аукцион.

В ходе рассмотрения жалобы представитель ООО «Базис» сообщил, что 10.10.2012 на основании аукциона заключен договор аренды №12 нежилого

помещения в подвале здания, общей площадью 5,77 квадратных метров, расположенного по адресу: г. Саров, пр. Октябрьский, д.13 комната №5, срок действия договора аренды до 01.01.2013 года.

До рассмотрения жалобы по существу, в срок, указанный в Уведомлении о рассмотрении дела №07-ФАС52-10/13, в адрес Нижегородского УФАС России документы (надлежащим образом заверенные копии) от МБУ ЦПП не поступали.

В ходе рассмотрения жалобы директор МБУ ЦПП пояснила, что аукцион на право заключения договоров аренды муниципального имущества проводился в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), также она сообщила, что положения гражданского законодательства о преимущественном праве на заключение договора аренды на новый срок при проведении данного аукциона не применяются.

Исслушав доклад члена комиссии, выступление заявителя, представителей организатора торгов и исследовав имеющиеся доказательства, комиссия приходит к следующему.

Согласно общим правилам пунктов 1 и 2 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом.

Законом, предоставляющим заинтересованным лицам право на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, является Закон о защите конкуренции, в частности положения статьи 18.1 данного Закона.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем в соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка

дачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Из приведенной нормы права следует, что, прежде всего, правом обжалования в антимонопольный орган действий организатора торгов наделяются лица, подавшие заявки на участие в торгах.

При этом в силу толкования части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции подача жалобы возможна также иным лицом, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьёй, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

На этом основании Нижегородское УФАС России поступившую жалобу ООО «Базис» приняло к рассмотрению.

В ходе рассмотрения дела Комиссия Нижегородского УФАС России установила, что приказом директора МБУ ЦПП от 16.11.2012 №52 утверждена конкурсная документация к открытому аукциону на право заключения договоров аренды муниципального недвижимого имущества закрепленного на праве оперативного управления за Муниципальным бюджетным учреждением «Центр поддержки предпринимательства».

На сайте www.torgi.gov МБУ ЦПП размещено извещение №191112/1432592/01 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды нежилых помещений. Всего на аукцион выставлено 15 лотов. Среди допущенных претендентов ООО «Базис».

Порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества регулируется статьёй 17.1 Закона о защите конкуренции и Приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Как следует из представленных материалов между МБУ ЦПП и ООО «Базис» заключены:

договор №03 от 01.02.2012 аренды нежилого помещения в подвале здания, общей

ощадью 13,0 квадратных метров, расположенного по адресу: г. Саров, пр. Октябрьский, д. 13. Арендатор использует предоставленное ему в аренду помещение для торговли продовольственными товарами. Договор аренды заключен на основании Протокола проведения аукциона №2 от 31.01.2012;

договор №12 от 01.10.2012 аренды нежилого помещения в подвале здания, общей площадью 5,77 квадратных метров, расположенного по адресу: г. Саров, пр. Октябрьский, д. 13. Арендатор использует предоставленное ему в аренду помещение под офис. Договор аренды заключен на основании Протокола проведения аукциона №2 от 25.09.2012.

Частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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.

При этом частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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, численными неустойками (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

В процессе рассмотрения настоящего дела МУБ ЦПП не представлены основания возможности отказа от заключения на новый срок договора аренды на основании пунктов 1 и 2 части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, договор аренды муниципального имущества продлевается в порядке, установленном частями 9-10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в том случае, если такой договор заключен в соответствии с законодательством Российской Федерации, иное не установлено договором и срок действия договора ограничен законодательством Российской Федерации.

Арендатор изъявил свое желание на заключение договоров аренды №03 от

2.2012 и №12 от 01.10.2012 на новый срок, о чем свидетельствует уведомление от 12.2012 №004.

Как установлено в части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и ведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 данного Федерального закона.

Пункт 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции содержит полномочие антимонопольного органа по выдаче, в частности, организатору торгов обязательных к исполнению предписаний о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, в том числе предписаний об урегулировании торгов.

В связи с выявленными нарушениями антимонопольный орган выдает организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 (частями 17, 20) и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции», комиссия

решила:

жалобу общества с ограниченной ответственностью «Базис» на действия муниципального бюджетного учреждения «Центр поддержки предпринимательства» г. Сарова Нижегородской области, выраженные в нарушении порядка организации открытого по форме подачи предложения аукциона по продаже права на заключение договора аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Саров, пр. Ябровский, а именно: лот №13 – помещение общей площадью 13,0 квадратных метров, лот №14 – помещение общей площадью 5,77 квадратных метров признать обоснованной.

Признать действия муниципального бюджетного учреждения «Центр поддержки предпринимательства» г. Сарова Нижегородской области, выраженные в нарушении порядка организации открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Саров, пр. Ябровский, а именно: лот №13 – помещение общей площадью 13,0 квадратных метров, лот №14 – помещение общей площадью 5,77 квадратных метров нарушением части 9-10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Выдать муниципальному бюджетному учреждению «Центр поддержки

«дприимательства» г. Сарова Нижегородской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «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.

Заместитель председателя Комиссии

Члены комиссии:

- [predpisanie_ooo_bazis.docx](#)