

РЕШЕНИЕ № 49

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в присутствии представителей ООО «Альянс», Комитета по управлению имуществом администрации г. Комсомольска-на-Амуре, рассмотрев жалобу ООО «Альянс» на действия организатора торгов Комитета по управлению имуществом администрации г. Комсомольска-на-Амуре при проведении открытого аукциона № 10 (2012 г.) на право заключения договоров аренды имущества муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре», материалы дела 8-01/184,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «Альянс» в которой общество выразило несогласие с отказом Комитета по имуществу в заключении с ним договора аренды как с единственным участником открытого аукциона № 10 (2012 г.) на право заключения договоров аренды имущества муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» по лоту № 1.

В заседании комиссии представители заявителя поддержали доводы жалобы в полном объеме, пояснив, что Комитетом по имуществу объявлено о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества: часть площади здания муниципального общежития, инв. № 5080 (литер А), площадью 125,5 кв.м., по ул. Калинина, 29 г. Комсомольска-на-Амуре. Обществом в установленном порядке на участие в аукционе подана заявка. Так как на лот № 1 поступила единственная заявка общества, признанная комиссией соответствующей требованиям аукционной документации, организатор торгов обязан был заключить с ним договор аренды муниципального имущества. Вместе с тем, в поступившем от Комитета по имуществу уведомлении о результатах аукциона указано, что договор будет заключен с обществом только в том случае, если ОАО «КНААПО», являющееся предыдущим арендатором данного имущества, откажется от заключения договора аренды. Учитывая, что ОАО в торгах не участвовало, оно утратило преимущественное право на заключение договора аренды.

Представитель Комитета по имуществу с доводами жалобы не согласилась, указав, что аукцион проведен в соответствии с требованиями статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67. На участие в аукционе по лоту № 1 поступила единственная заявка ООО «Альянс», которая признана соответствующей требованиям аукционной документации. До проведения аукциона муниципальное имущество находилось в аренде у ОАО «КНААПО», которое в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Учитывая разъяснения Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенные в постановлении от 17.11.2011 № 73

Комитет по имуществу направил в адрес ОАО предложение о заключении договора аренды муниципального имущества на условиях, определенных аукционной документацией. ОАО согласилось на заключение договора.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заслушав заявителя, рассмотрев материалы дела, комиссия пришла к следующему выводу.

Порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлен статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Из части 1 указанной статьи следует, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, установленных законом.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения указанных договоров и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (часть 5).

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (зарегистрирован в Минюсте России 11.02.2010 № 16386) утверждены Правила 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 (далее – Правила).

06.06.2012 Комитетом по имуществу на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 060612/0047466/01 о проведении спорного аукциона, аукционная документация, в соответствии с которыми на аукцион выставлено четыре лота. Срок подачи заявок на участие в аукционе установлен до 09.07.2012.

Согласно пункту 135 Правил в случае если принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о признании только одного заявителя участником аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

В случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении

аукциона (пункт 151 Правил).

В установленный срок на участие в аукционе по лоту № 1 подана заявка ООО «Альянс», общество признано участником аукциона. В связи с поступлением только одной заявки, аукцион признан несостоявшимся (протокол от 16.07.2012 № 87).

17.07.2012 в адрес ООО «Альянс» направлено уведомление о результатах аукциона по лоту № 1 в котором указано, что в случае отказа ОАО «КНААПО», как действующего правообладателя, от заключения договора аренды на условиях, предусмотренных аукционной документацией, договор аренды будет заключен с ООО, как с единственным участником аукциона.

17.07.2012 направлено уведомление ОАО «КНААПО» с предложением заключить договор аренды муниципального имущества по лоту № 1 на условиях, предусмотренных аукционной документацией, о принятом решении необходимо сообщить в Комитет по имуществу в срок до 27.07.2012.

24.07.2012 в Комитет по имуществу поступило согласие ОАО «КНААПО» заключить договор аренды муниципального имущества.

В материалы дела представлены протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 06.06.2011 № 24, акт о заключении договоров аренды от 06.06.2011 № 9, договор аренды недвижимого имущества от 23.06.2011 № 14121, из которых следует, что по результатам проведенного в 2011 году аукциона ОАО «КНААПО» на период с 23.06.2011 по 21.06.2012 в аренду передано муниципальное имущество: часть площади здания общежития инв. № 5080 (литер А), площадью 125,5 кв.м., по ул. Калинина, 29 г. Комсомольска-на-Амуре, в целях оказания услуг общественного питания (столовая).

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, 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.

По смыслу части третьей пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Гражданского кодекса Российской Федерации, о желании заключить новый договор аренды.

Поскольку положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного или муниципального имущества принадлежащего ему в силу указанной статьи 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.

Приведенный правовой подход изложен в постановлении Пленума Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

При таком положении действия Комитета по имуществу основаны на положениях статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, Правил и им не противоречат.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Альянс» на действия на действия организатора торгов Комитета по управлению имуществом администрации г. Комсомольска-на-Амуре при проведении открытого аукциона № 10 (2012 г.) на право заключения договоров аренды имущества муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» по лоту № 1 – необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.