

РЕШЕНИЕ №1к/19

«14» января 2019 года

г. Липецк

Резолютивная часть решения объявлена 14.01.2019

Решение в полном объеме изготовлено 16.01.2019

Комиссия по рассмотрению жалоб по процедуре, предусмотренной статьёй 18.1. Федерального закона «О защите конкуренции», Управления Федеральной антимонопольной службы России по Липецкой области рассмотрев жалобу гражданина <...> на действия администрации городского округа город Елец при проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества по лотам №3 и №5 (извещение № 121118/0049263/01 от 12.11.2018 размещено на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru) (далее – аукцион),

У С Т А Н О В И Л А:

19 декабря 2018 года в Липецкое УФАС России поступила жалоба гражданина <...> (далее также- заявитель) на действия администрации городского округа город Елец (далее также- организатор торгов) при проведении аукциона.

Жалоба подготовлена в соответствии с требованиями ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее- Закон о защите конкуренции) и принята к рассмотрению.

Рассмотрение жалобы назначено на 26.12.2018 в 11.00 часов. Однако, с целью предоставления организатором торгов дополнительной информации, рассмотрение жалобы было отложено на 14.01.2019 в 11.00 часов.

Заявитель, уведомленный надлежащим образом о месте и времени рассмотрения жалобы, на рассмотрение жалобы не явился, представителей не направил.

В своей жалобе заявитель указывает, что организатор торгов при проведении аукциона по лотам №3 и №5 неправомерно предоставил ООО «Вентремонт» преимущественные условия участия в аукционе (относительно права заявлять о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора), поскольку данное общество не имеет статус действующего правообладателя, что, в свою очередь, привело к необоснованному завышению цены договоров аренды по указанным лотам.

Присутствующие на рассмотрении жалобы представители организатора торгов не согласились с доводом жалобы заявителя, представили письменные пояснения и документы, предусмотренные ч.15 ст.18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров предусмотрен статьёй 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Липецкого УФАС России в результате рассмотрения жалобы и материалов торгов

пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества установлен Приказом Федеральной антимонопольной службы 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" (далее-Приказ №67).

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 №909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" определен адрес сайта www.torgi.gov.ru в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении конкурсов и 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, предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации.

Комиссией Липецкого УФАС России установлено, что 12 ноября 2018 года в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение №121118/0049263/01 о проведении аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене на право заключения договоров аренды муниципального имущества:

- по лоту №3: нежилые помещения общей площадью 88,4 кв.м. (в Лит. А помещения №№ 33, 35-41 по техническому паспорту)), расположенные по адресу: Липецкая область, город Елец, улица Спутников, д.13,
- по лоту №5: нежилое помещение общей площадью 155,4 кв. м. (в Лит. А1,А2 помещения №№ 1-8, 27-36 по техническому паспорту), расположенное по адресу: Липецкая область, город Елец, улица Спутников, д.13.

На рассмотрение Комиссии Липецкого УФАС России организатором торгов, в числе прочего, представлены копии протокола №1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе на право аренды по извещению №121118/0049263/01 от 05.12.2018, протокола №2 комиссии по проведению конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества о проведении открытого аукциона по извещению №121118/0049263/01 от 07.12.2018, видеозапись проведения аукциона по лотам №№3, 5.

Как следует из анализа протокола №1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе на право аренды по извещению №121118/0049263/01 от 05.12.2018, на участие в аукционе по лотам №№3, 5 было подано 2 заявки от следующих участников: ООО «Вентремонт» и <...> (заявитель), которые были допущены до участия в аукционе.

А согласно протокола №2 комиссии по проведению конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества о проведении открытого аукциона по извещению №121118/0049263/01 от 07.12.2018, в аукционе по лотам №№3, 5 принимали участие следующие участники: ООО «Вентремонт» и <...> (заявитель).

При этом установлено, что победителем аукциона по лотам №№3, 5 был признан <...>

(заявитель), предложивший наиболее высокую цену договоров аренды: 12 866,62 руб. и 16 722,34 руб., соответственно.

Рассмотрев довод жалобы заявителя о том, что организатор торгов при проведении аукциона по лотам №3 и №5 неправомерно предоставил ООО «Вентремонт» преимущественные условия участия в аукционе (относительно права заявлять о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора), поскольку данное общество не имеет статус действующего правообладателя, что, в свою очередь, привело к необоснованному завышению цены договоров аренды по указанным лотам, Комиссия Липецкого УФАС России признает его необоснованным, ввиду следующего. \

Как было установлено Комиссией Липецкого УФАС России, ООО «Вентремонт» арендовало нежилые помещения, являющиеся предметом рассматриваемого аукциона по лотам №№3, 5, общей площадью 155,4 кв.м. и 88,4 кв.м., место расположения: Липецкая область, город Елец, улица Спутников, д.13 согласно договорам аренды от 26.05.2017 №8 и от 16.08.2017 №12, заключенным по результатам торгов на право заключения договоров аренды для оказания жилищно-коммунальных услуг и иной деятельности в области жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно [статьи 606](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее- ГК РФ), по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

[Пунктом 1 ст.614](#) ГК РФ, установлена обязанность арендатора своевременно вносить плату за пользование имуществом.

Согласно [п.1 ст.610](#) ГК РФ, договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В соответствии со [ст.622](#) ГК РФ, при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Вместе с тем, [п.1 ст. 621](#) ГК РФ определено, что 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. 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.

Как установлено, до проведения организатором торгов аукциона, ООО «Вентремонт», арендовав нежилые помещения, являющиеся предметом рассматриваемого аукциона по лотам №№3, 5, надлежащим образом исполняло обязанности по внесению арендной платы и использовало данные помещения в соответствии с условиями заключенных договоров аренды (от 26.05.2017 №8 и от 16.08.2017 №12).

В связи с чем, Комиссия Липецкого УФАС России приходит к выводу, что ООО «Вентремонт» в рассматриваемом случае наделено статусом действующего правообладателя.

Вместе с тем установлено, что ООО «Вентремонт» письменно не уведомило арендодателя (администрацию городского округа город Елец Липецкой области) о желании заключить договор на новый срок.

При этом, в силу п.120 Приказа №67, подача заявки на участие в аукционе является акцептом

оферты в соответствии со [статьей 438](#) ГК РФ.

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

Как было установлено Комиссией Липецкого УФАС России, ООО «Вентремонт», в соответствии с п.120 Приказа №67, подав заявку на участие в аукционе, тем самым, уведомило администрацию городского округа город Елец Липецкой области о желании заключить договор аренды на новый срок.

Пунктом 141 Приказа №67 установлен порядок проведения аукциона.

Согласно п.п.5 п.141 Приказа №67, 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 (действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора.

А согласно п.п.6 п.141 Приказа №67, если действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным [подпунктом 5 пункта 141](#) настоящих Правил, аукционист вновь предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора, после чего, в случае если такие предложения были сделаны и после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, действующий правообладатель вправе снова заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора.

Как было установлено Комиссией Липецкого УФАС России из анализа протокола №2 комиссии по проведению конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества о проведении открытого аукциона по извещению №121118/0049263/01 от 07.12.2018 и видеозаписи проведения аукциона по лотам №№3, 5, ООО «Вентремонт» (обладающее статусом действующего правообладателя и письменно уведомившее организатора аукциона о желании заключить договор) было предоставлено право заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора, что соответствует требованиям п.п.5 и п.п.6 п.141 Приказа №67. Указанным правом ООО «Вентремонт» правомерно воспользовалось.

Также Комиссия Липецкого УФАС России считает необходимым отметить, довод заявителя о необоснованном завышении цены договоров аренды по лотам №3 и №5, возникшем в результате предоставления ООО «Вентремонт» преимущественных условий участия в аукционе (относительно права заявлять о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора), не нашел своего подтверждения.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Липецкого УФАС России

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу гражданина <...> на действия администрации городского округа город Елец при проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества по лотам №3 и № 5 (извещение № 121118/0049263/01 от 12.11.2018

размещено на официальном сайте торгов www.forgi.gov.ru) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Липецкой области в течение трех месяцев со дня его принятия.