

## УСТАНОВИЛА:

24.10.2012г. в Оренбургское УФАС России поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Есения-Тур» на действия организатора торгов Комитета по управлению имуществом г.Оренбурга при проведении аукциона №34, назначенного Распоряжением КУИ г.Оренбурга №832 от 17.09.2012г. на право заключения договора аренды муниципального нежилого фонда путем нарушения порядка организации и проведения торгов (по лоту №4), нарушающие, по мнению заявителя, п.113 **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 России № 67 от 10.02.2010г. (далее Правила).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы ООО «Есения-Тур» Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю – ООО «Есения-Тур» (исх.№9468 от 29.10.2012г. принято посредством факсимильной связи менеджером Сырчиной) и организатору торгов – Комитету по управлению имуществом г.Оренбурга (исх. № 9469 от 29.10.2012г. принято посредством факсимильной связи Быховских) были направлены уведомления о рассмотрении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы назначено на 30 октября 2012г. на 15 часов 00 минут. Представители заявителя и ответчика на рассмотрение жалобы не явились, уведомлены посредством факсимильной связи. В связи с неявкой на рассмотрение жалобы представителей сторон в заседании Комиссии был объявлен перерыв до 16 часов 00 минут 31 октября 2012г.

Как следует из жалобы, Комитет по управлению имуществом города Оренбурга (далее – КУИ г.Оренбурга) на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) разместил информацию о проведении 15.10.2012г. открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды муниципального нежилого фонда г. Оренбурга, предмет договора аренды - нежилое помещение №2 общей площадью 52,9 кв. м, состоящее из комнат №№ 1-9, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома с подвалом литер А, находящееся по адресу: г.Оренбург, ул. Чкалова, д. 23.

*ООО «Есения-Тур» подало в КУИ заявку на участие в аукционе.*

*11 октября 2012 года состоялось рассмотрение заявок по результатам которого ООО «Есения-Тур» было допущено к участию в аукционе.*

*В соответствии с итоговым протоколом № 2 от 15 октября 2012 года заседания*

комиссии по проведению открытого аукциона №34 по лоту №4 победителем признан Индивидуальный предприниматель Касилова Е.Е..

ООО «Есения-Тур» полагает, что КУИ нарушило пункт №113 приказ №67 Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. разместив проект договора аренды на данный объект сроком на 11 месяцев 29 дней, ограничив тем самым конкуренцию.

Деятельность нашей компании связана с розничной продажей алкогольной продукции. Пунктом 3.2 статьи 19 Федерального закона № 171-ФЗ предусмотрено, что для получения лицензии на розничную продажу алкогольной продукции, срок который определен договором аренды составляет один год и более. Комитет по управлению имуществом на официальном сайте торгов разместил проект договора сроком действия 11 месяцев 29 дней, тем самым нарушив данный Федеральный закон.

Также долгосрочный договор необходимо регистрировать в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, а в обременении по данному лоту указано, что наложен запрет на проведение регистрационных действий в отношении данного помещения, что препятствует получению лицензии для реализации алкоголя, и тем самым ограничивает конкуренцию.

На основании изложенного, ООО «Есения-Тур» просит приостановить аукцион №34 по лоту №4 по продаже права на заключение договора аренды муниципального нежилого фонда г.Оренбурга, предмет аренды - помещение №2 общей площадью 52,9 кв. м, состоящее из комнат №№ 1-9, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома с подвалом литер А, находящееся по адресу: г.Оренбург, ул. Чкалова, д. 23; запретить Комитету по управлению имуществом г.Оренбурга заключать договор аренды муниципального нежилого фонда г.Оренбурга в отношении вышеуказанного имущества с Индивидуальным предпринимателем Касиловой Е.Е.; отменить протокол №2 от 15 октября 2012 года заседания комиссии по проведению открытого аукциона №34 в части лота №4 по извещению №180912/0115653/01 о заключении договора с Индивидуальным предпринимателем Касиловой Е.Е.; выдать Комитету по управлению имуществом города Оренбурга предписания предусмотренные п.3.1 ст.23, 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На заседании Комиссии представитель заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе, пояснив, что о сроке действия договора аренды, указанного в проекте договора – 11 месяцев 29 дней, ООО «Есения-Тур» узнало после признания их участником аукциона (письмо КУИ г.Оренбурга №1-28/4936 от 12.10.2012г., т.е. за 2 дня до проведения аукциона), в извещении был указан срок действия договора – 5 лет. Запрос о внесении изменений в документацию об аукционе не подавали, т.к. были сжатые сроки до проведения аукциона.

В представленных письменных пояснениях, представители ответчика нарушение не признали, пояснили следующее: в соответствии с пунктом 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» органы местного самоуправления

вправе утверждать перечни муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц. Муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Администрация города Оренбурга постановлением от 04.12.2009г. № 912-п утвердила Перечень муниципального имущества, предназначенного для поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с пунктом 105 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010, в извещении о проведении аукциона указывается срок действия договора, который определяется организатором торгов самостоятельно в соответствии с принципом свободы договора, который декларируется статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор на определенных условиях предусмотрена законом или добровольно принятым обязательством сторон.

Пунктом 113 Правил предусмотрено положение о том, что указываемый в документации об аукционе срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, предусмотренного Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства Российской Федерации», должен составлять не менее пяти лет.

Заключение договоров в отношении государственного или муниципального имущества, не включенного в указанные перечни, возможно на любой срок (п. 16 Разъяснений ФАС России по применению ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Нежилое помещение № 2, общей площадью 52,9 по адресу: г.Оренбург, ул. Чкалова, 23 не относится к имуществу, в отношении которого Законом N 209-ФЗ предусмотрено заключение договора на пять лет, так как оно не включено в Перечень муниципального имущества, предназначенного для поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденного Администрацией города Оренбурга постановлением от 04.12.2009 № 912-п.

На основании изложенного КУИ г.Оренбурга просит отказать ООО «Есения-Тур» в удовлетворении жалобы.

Победителем указанного аукциона №34 по лоту №4 ИП Касиловой Е.Е. в Комиссию Оренбургского УФАС по рассмотрению данного дела были представлены письменные пояснения, согласно которым Комитет по управлению имуществом города Оренбурга (далее - КУИ) на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) разместило информацию о проведении 15.10.2012г. открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды муниципального нежилого фонда г. Оренбурга, предмет договора аренды - нежилое помещение №2 общей площадью 52,9 кв. м, состоящее из комнат №№ 1-9, расположенное на первом этаже девятиэтажного

жилого дома с подвалом литер А, находящееся по адресу: г.Оренбург, ул. Чкалова, д. 23.

15 октября 2012г. состоялся аукцион №34 по лоту №34, победителем которого была признана ИП Касилова Е.Е.

После подведения итогов ИП Касиловой Е.Е. стало известно, что договор составлен на 11 месяцев 29 дней, что противоречит п.113 приказа №67 ФАС от 10.02.2010г. Данный факт поставил в тупик наше предприятие, т.к. для осуществления деятельности нам необходим долгосрочный договор аренды.

Более того, нам стало известно, что в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области наложен запрет на любые регистрационные действия в отношении помещения №2 общей площадью 52,9 кв.м., состоящее из комнат №№1-9, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома с подвалом литер А, находящееся по адресу: г.Оренбург, ул.Чкалова, д.23.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения заявителя, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к **следующим выводам.**

В соответствии с ч.1 ст.18.1 **Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «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.

В соответствии со ст.421 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица [свободны](#) в заключении договора.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами ([статья 422](#)). В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

В соответствии с пунктом 105 Правил в извещении о проведении аукциона указывается срок действия договора, который определяется организатором торгов (конкурса, аукциона) самостоятельно в соответствии с принципом свободы договора, который декларируется [статьей 421](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор на определенных условиях предусмотрена законом или добровольно принятым обязательством сторон.

[Пунктом 113](#) Правил предусмотрено положение о том, что указываемый в документации об аукционе срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, предусмотренного [Законом](#) (Федеральным законом от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства Российской Федерации»), должен составлять не менее пяти лет.

Согласно ст.18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии субъектов малого и среднего предпринимательства Российской Федерации» оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляется органами государственной власти и органами местного самоуправления в виде передачи во владение и (или) в пользование государственного или муниципального имущества, в том числе земельных участков, зданий, строений, сооружений, нежилых помещений, оборудования, машин, механизмов, установок, транспортных средств, инвентаря, инструментов, на возмездной основе, безвозмездной основе или на льготных условиях. Указанное имущество должно использоваться по целевому назначению (п.1 указанной статьи).

Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе утверждать [перечни](#) государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства). Государственное и муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Эти перечни подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации, а также размещению в сети "Интернет" на официальных сайтах утвердивших их государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления (п.4 указанной статьи).

Согласно постановления Администрации г.Оренбурга от 04.12.2009г. №912-п «Об утверждении Перечня муниципального имущества, предназначенного для поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства», постановления Администрации г.Оренбурга от 30.12.2011г. №7584-п «О внесении изменения в постановление администрации г.Оренбурга от 04.12.2009 №912-п», а также постановления Администрации г.Оренбурга от 11.03.2012г. №416-п «О внесении изменений в постановление администрации г.Оренбурга от 04.12.2009 №912-п» нежилое помещение № 2, общей площадью 52,9 по адресу: г.Оренбург, ул. Чкалова, 23 (лот №4) не входит в перечень муниципального имущества, предназначенного для поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

На основании вышеизложенного, заключение договоров в отношении государственного или муниципального имущества, не включенного в перечни государственного или муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только в целях

предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, возможно на любой срок.

**Таким образом, довод заявителя в этой части комиссией Оренбургского УФАС России признан необоснованным.**

**Кроме того, из жалобы следует, что на** нежилое помещение №2 общей площадью 52,9 кв. м, состоящее из комнат №№ 1-9, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома с подвалом литер А, находящееся по адресу: г.Оренбург, ул. Чкалова, д. 23 (лот №4) Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области наложен запрет на совершение регистрационных действий в отношении данного помещения, что является препятствием для заключения договора аренды данного помещения на долгосрочный период (согласно пункту 2 статьи 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации).

Согласно ст.613 ГК РФ при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество ([сервитуте](#), праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

В данном случае, в извещении о проведении торгов №180912/0115653/01 по лоту №4 КУИ г.Оренбурга указано обременение, а именно наложен запрет на совершение регистрационных действий в отношении указанного помещения.

В этой части комиссия Оренбургского УФАС также считает довод заявителя необоснованным.

В ходе рассмотрения дела комиссией Оренбургского УФАС установлено следующее:

1) согласно п.1 Распоряжения КУИ г.Оренбурга №832 от 17.09.2012г. «О проведении аукциона, создании комиссии по подготовке и проведению аукциона №34» по лоту №4 срок, на который заключаются краткосрочные договоры аренды, составляет 5 лет;

2) в документации об аукционе №34 на право заключения договора аренды муниципального нежилого фонда (по лоту №4), а именно в извещении о проведении торгов №180912/0115653/01 указан срок действия договора аренды с победителем аукциона – 5 лет;

3) в проекте договора аренды (часть VI аукционной документации) указан срок действия договора аренды – с 01.11.2012 по 30.10.2013, т.е. на 11 месяцев 29 дней.

**Таким образом, в аукционной документации установлены противоречивые условия о сроке действия договора аренды.**

**Согласно п.105 Правил** в извещении о проведении аукциона указывается срок действия договора.

**Согласно п.116 Правил сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.**

Следовательно, довод заявителя в данной части комиссия Оренбургского УФАС считает обоснованным.

На основании вышеизложенного, Комиссия Оренбургского УФАС России считает доводы заявителя, указанные в жалобе частично обоснованными.

Согласно ст.22 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на антимонопольный орган возложены следующие функции: обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами государственной власти и местного самоуправления, иными хозяйствующими субъектами и физическими лицами; предупреждение и выявление нарушений антимонопольного законодательства; принятие мер по их прекращению, а также по привлечению к ответственности за допущенные нарушения.

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

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Есения-Тур» на действия организатора торгов Комитета по управлению имуществом г.Оренбурга при проведении аукциона №34 на право заключения договора аренды муниципального нежилого фонда путем нарушения порядка организации и проведения торгов по лоту №4 обоснованной в части установления **сведений, содержащихся в документации об аукционе несоответствующих сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона;**

2. Признать Комитет по управлению имуществом г.Оренбурга нарушившим п.116 **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 России № 67 от 10.02.2010г. при организации и проведении аукциона №34 по лоту №4, назначенного Распоряжением КУИ г.Оренбурга №832 от 17.09.2012г. на право заключения договора аренды муниципального нежилого фонда;

3. Выдать Комитету по управлению имуществом г.Оренбурга предписание об аннулировании торгов - аукциона №34 по лоту №4, назначенного Распоряжением КУИ г.Оренбурга №832 от 17.09.2012г. на право заключения договора аренды муниципального нежилого фонда;

4. Передать материалы дела №06-18-11/2012 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

### Предписание по делу № 06-18-11/2012

#### об аннулировании торгов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <...>; членов Комиссии: <...>, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», на основании своего решения от 02.11.2012г. по делу № 06-18-11/2012 о нарушении Комитетом по управлению имуществом г.Оренбурга п.116 **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 России № 67 от 10.02.2010г. (далее по тексту Правила) при организации и проведении торгов,

предписывает:

1. Комитету по управлению имуществом г.Оренбурга **ПРЕКРАТИТЬ** нарушение п.116 **Правил**, выразившееся в установлении **сведений, содержащихся в документации об аукционе несоответствующих сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона**, для чего в **срок до «20» ноября 2012 года:**

- аннулировать торги в форме аукциона №34 по лоту №4, назначенного Распоряжением КУИ г.Оренбурга №832 от 17.09.2012г. на право заключения договора аренды муниципального нежилого фонда.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России в течение пяти дней с момента исполнения, представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии