

РЕШЕНИЕ

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «14» июня 2013г.

В полном объеме решение изготовлено «19» июня 2013г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Комиссия Мордовского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:
председатель Комиссии: заместитель руководителя Управления - <...>; члены Комиссии: начальник отдела контроля в сфере естественных монополий и на товарных рынках – <...>, ведущий специалист-эксперт отдела контроля в сфере естественных монополий и на товарных рынках – <...>

в присутствии:

Гр. «...» (заявитель);

от Администрации г.о. Саранск и Комиссии по проведению конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров предусматривающих переход прав владения и (или) пользования имуществом, находящимся в муниципальной собственности г.о. Саранск (далее – Комиссия по проведению конкурсов)(ответчик): заместитель председателя Комиссии по проведению конкурсов, начальник юридического управления Администрации г.о. Саранск (доверенность от 06 мая 2013 года №45д), член Комиссии по проведению конкурсов, председатель Комитета по управлению муниципальным имуществом г.о. Саранск, заместитель председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом г.о. Саранск,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу Гр. «...» на действия организатора аукциона – Администрации г.о. Саранск, выразившиеся в неправомерном определении победителя при проведении аукциона по продаже права заключения договоров аренды на объекты недвижимого имущества, извещение №120413/0179258/01 от 12.04.2013 года, лот №2 – часть встроенного нежилого помещения в подвале жилого дома, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Васенко, д.1, пом.1,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба Гр. «...» (вх. №1946 от 07.06.2013) о нарушении Администрацией г.о. Саранск действующего законодательства. В жалобе Гр. «...» указала на то, что на основании договора

аренды муниципального нежилого помещения №00126/10-Ар от 08 июня 2010 года заявительница арендовала помещение по вышеуказанному адресу и по истечении срока действия договора ею было направлено письмо в Администрацию г.о. Саранск с намерением заключить договор на новый срок. Заявитель, ссылаясь на пункты 2.2, 2.2.1 договора аренды муниципального нежилого помещения №00126/10-Ар от 08 июня 2010 года считает, что имеет право на продление срока данного договора.

Также в жалобе указано на неправомерное определение победителя организатором аукциона – Администрацией г.о. Саранск при проведении аукциона по продаже права заключения договоров аренды на объекты недвижимого имущества, извещение №120413/0179258/01 от 12.04.2013 года, лот №2 – часть встроенного нежилого помещения в подвале жилого дома, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Васенко, д.1, пом.1. Согласно жалобе, представителем ООО «Анвар» была предложена необоснованно высокая цена за право заключения договора аренды.

Исследовав жалобу и выслушав представителей сторон, Комиссия Мордовского УФАС России установила следующее.

Администрация г.о. Саранск и Гр. «...» 08 июня 2010 года заключили договор аренды муниципального нежилого помещения №00126/10-Ар. Согласно данному договору арендатор принимает во временное владение и пользование муниципальное нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Саранск, ул. Васенко, д.1, пом.1 общей площадью 106,60 кв.м, под торговлю промышленными товарами. Настоящий договор заключен сроком на 3 года, то есть со сроком действия до 08 июня 2013 года.

Согласно пункту 2.2.1 данного договора арендатор имеет право по истечении срока настоящего договора и при надлежащем выполнении своих обязанностей заключить договор аренды на новый срок. О желании заключить договор на новый срок арендатор должен письменно уведомить арендодателя за 2 месяца до истечения срока действующего настоящего договора.

Письмом от 22.04.2013 года б/н Гр. «...» обратилась в Администрацию г.о. Саранск с намерением заключить договор аренды указанного муниципального нежилого помещения на новый срок. Администрация г.о. Саранск письмом от 26.04.2013 года №2627-исх. сообщила Гр. «...», что заключение договора аренды части встроенного нежилого помещения в подвале жилого дома, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Васенко, д.1, пом.1. будет проводиться по результатам аукциона, в котором Гр. «...» может принять непосредственное участие.

Согласно части 9 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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.

Согласно части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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.

В соответствии с частью 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» в порядке, предусмотренном [частью 1](#) статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;

2) государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;

3) государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Таким образом, отказ Администрации г.о. Саранск Гр. «...» в продлении срока договора аренды части встроенного нежилого помещения в подвале жилого дома, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Васенко, д.1, пом.1 правомерен, так как изначально данное нежилое помещение предоставлялось Гр. «...» на основании пункта 13 статьи 19 ФЗ «О защите конкуренции» в качестве муниципальной преференции, то есть без проведения аукциона.

Комиссией Мордовского УФАС России в рамках рассмотрения дела также были проверены действия Комиссии по проведению конкурсов при продаже права заключения договора аренды части встроенного нежилого помещения в подвале жилого дома, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Васенко, д.1, пом.1, извещение №120413/0179258/01 от 12.04.2013 года.

12 апреля 2013 года Администрацией г.о. Саранск на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение о проведении открытого аукциона №120413/0179258/01. Форма проведения торгов – открытый аукцион. Лот №2 – нежилое помещение в подвале жилого дома, расположенного по адресу: г.

Саранск, ул. Васенко, д.1, пом.1. Целевое назначение: для организации торговли и (или) размещения ателье. Начальная цена за договор: 179457 (сто семьдесят девять тысяч четыреста пятьдесят семь) рублей 00 копеек. Сумма задатка: 17945 (семнадцать тысяч девять сот сорок пять) рублей 00 копеек.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе №8 от 24 мая 2013 года заявки Гр. «...» и ООО «Анвар» соответствуют требованиям, предъявляемым к содержанию и форме заявки, установленным главой 3 документации об аукционе по продаже права заключения договоров аренды на объекты муниципальной собственности, утв. постановлением Администрации г.о. Саранск от 11 апреля 2013 года №933 (далее – документация об аукционе) и пунктом 121 приказа ФАС РФ от 10.02.2010 года №67 «О порядке проведения конкурсов или 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» (далее – приказ ФАС РФ от 10.02.2010 года №67), вследствие чего данные претенденты допущены Комиссией по проведению конкурсов к участию в аукционе по лоту №2.

Однако, Комиссией Мордовского УФАС России при рассмотрении заявок претендентов на соответствие вышеуказанным требованиям установлено, что заявка ООО «Анвар» не содержит:

- полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения нотариально заверенную копию выписки из ЕГРЮЛ или оригинал такой выписки (абзац «б» подпункта 1 пункта 3.2 документации об аукционе, абзац «б» подпункта 1 пункта 121 приказа ФАС РФ от 10.02.2010 года №67);

- документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица и подписанное его руководителем письмо) (абзац «ж» подпункта 1 пункта 3.2 документации об аукционе, абзац «ж» подпункта 1 пункта 121 приказа ФАС РФ от 10.02.2010 года №67).

В соответствии с пунктом 130 приказа ФАС РФ от 10.02.2010 года №67 аукционная комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе на предмет соответствия требованиям, установленным документацией об аукционе, и соответствия заявителей требованиям, установленным [пунктом 18](#) настоящих Правил.

Пунктом 133 приказа ФАС РФ от 10.02.2010 года №67, а также пунктом 9.3 документации об аукционе установлено, что на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе.

Подпунктами 1, 4 пункта 24 приказа ФАС РФ от 10.02.2010 года №67 установлено, что заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе в случаях: непредставления документов, определенных [пунктами 52](#) и [121](#) настоящих Правил, либо наличия в таких документах

недостоверных сведений; несоответствия заявки на участие в конкурсе или аукционе требованиям конкурсной документации либо документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

В соответствии с пунктом 8.1 документации об аукционе при рассмотрении заявок на участие в открытом аукционе заявитель не допускается комиссией к участию в аукционе в случаях:

непредставления перечисленных настоящей документацией документов либо наличия в таких документах недостоверных сведений о заявителе;

несоответствия заявки на участие в открытом аукционе требованиям настоящей документации об открытом аукционе.

Таким образом, ООО «Анвар» протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе №8 от 24 мая 2013 года было неправомерно допущено Комиссией по проведению конкурсов к участию в аукционе в части лота №2.

Согласно протоколу аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества г.о. Саранск, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Васенко, д.1, пом. 1(лот №2) от 28 мая 2013 года при проведении аукциона было сделано 50 шагов, а затем ООО «Анвар» предложена выкупная цена в размере 900 000 (девятьсот тысяч) рублей. При просмотре видеозаписи аукциона также установлено, что после 50 шагов аукциона аукционистом объявлено: «торги закончены, сделано 50 шагов», и затем ООО «Анвар» назначена выкупная цена. В результате победителем аукциона признано ООО «Анвар», предложившее наибольшую цену в размере 900000 (девятьсот тысяч) рублей.

В соответствии с пунктом 10.3 документации об аукционе, пунктом 138 приказа ФАС РФ от 10.02.2010 года №67 аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона». Шаг аукциона согласно документации об аукционе составляет 8900 рублей. Возможность назначения выкупной цены приказом ФАС РФ от 10.02.2010 года №67 не предусмотрена.

Таким образом, Комиссией по проведению конкурсов был нарушен порядок проведения аукциона в соответствии с требованиями, установленными приказом ФАС РФ от 10.02.2010 года №67.

Вследствие вышеуказанных действий Комиссией по проведению конкурсов был неправомерно определен победитель аукциона ООО «Анвар».

На заседание Комиссии Мордовского УФАС России представителями ответчика была представлена копия договора аренды муниципального нежилого помещения №100/13-Ар от 14 июня 2013 года, заключенного с победителем. Уведомление о поступлении жалобы и принятие ее к рассмотрению было направлено Мордовским УФАС России в адрес Администрации г.о. Саранск 10 июня 2013 года. Представители ответчика также пояснили, что данный договор не прошел государственную регистрацию.

Согласно пункту 19 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в случае принятия

жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением данного требования, является ничтожным.

Согласно информационному письму Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 01.06.2000г. №53 принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам должны применяться правила пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Следовательно, договор аренды муниципального нежилого помещения №100/13-Ар от 14 июня 2013 года не считается заключенным на момент рассмотрения жалобы.

Учитывая изложенное, а также руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Гр. «...» вх. №1946 от 07.06.2013 необоснованной.
2. Признать действия Комиссии по проведению конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров предусматривающих переход прав владения и (или) пользования имуществом, находящимся в муниципальной собственности г.о. Саранск при проведении аукциона по продаже права заключения договоров аренды на объекты недвижимого имущества, извещение №120413/0179258/01 от 12.04.2013 года, лот №2 – часть встроенного нежилого помещения в подвале жилого дома, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Васенко, д.1, пом.1, выразившиеся в необоснованном допуске ООО «Анвар» к участию в аукционе, а также в нарушении порядка проведения данного аукциона, нарушением пунктов 24, 138 приказа ФАС РФ от 10.02.2010 года №67, пунктов 8.1, 10.3 документации об аукционе по продаже права заключения договоров аренды на объекты муниципальной собственности, утв. постановлением Администрации г.о. Саранск от 11 апреля 2013 года №933.
3. Выдать Комиссии по проведению конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров предусматривающих переход прав владения и (или) пользования имуществом, находящимся в муниципальной собственности г.о. Саранск предписание об устранении допущенных нарушений путем отмены протокола рассмотрения заявок на участие

в аукционе №8 от 24 мая 2013 года в части лота №2, протокола аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества г.о. Саранск, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Васенко, д.1, пом. 1(лот №2) от 28 мая 2013 года.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Примечание. Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ПРЕДПИСАНИЕ

19 июня 2013 года

г. Саранск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе: председатель Комиссии: заместитель руководителя Управления - <...>; члены Комиссии: начальник отдела контроля в сфере естественных монополий и на товарных рынках – <...>, ведущий специалист-эксперт отдела контроля в сфере естественных монополий и на товарных рынках – <...>, на основании своего решения от 19 июня 2013 года, принятого по результатам рассмотрения жалобы Гр. «...» в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комиссии по проведению конкурсов или аукционов на право заключения

договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров предусматривающих переход прав владения и (или) пользования имуществом, находящимся в муниципальной собственности г.о. Саранск устранить допущенные нарушения при проведении аукциона по продаже права заключения договоров аренды на объекты недвижимого имущества, извещение №120413/0179258/01 от 12.04.2013 года, лот №2 – часть встроенного нежилого помещения в подвале жилого дома, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Васенко, д.1, пом.1, выразившиеся в необоснованном допуске ООО «Анвар» к участию в аукционе, а также в нарушении порядка проведения данного аукциона, а именно:

- отменить протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе №8 от 24 мая 2013 года в части лота №2,

- отменить протокол аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества г.о. Саранск, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Васенко, д.1, пом. 1(лот №2) от 28 мая 2013 года.

2. Предписание надлежит исполнить в срок до 25 июня 2013 года и в срок до 01 июля 2013 года направить в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия документы, подтверждающие исполнение настоящего предписания.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.