

# РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения  
оглашена 22 августа 2013 года

№ 05-14/7311

г. Сыктывкар

В полном объеме решение  
изготовлено 27 августа 2013 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: <...> (далее - Комиссия), рассмотрев жалобу физического лица, место жительства: <...>, на действия организатора аукциона № 91 с открытой формой подачи предложений по цене на право заключения договоров аренды (субаренды) имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа «Воркута» в виде установления условий пункта 3.3 проекта договора аренды муниципального недвижимого имущества (помещения), входящего в состав казны

## УСТАНОВИЛА:

Физическим лицом обжалованы действия организатора аукциона № 91 с открытой формой подачи предложений по цене на право заключения договоров аренды (субаренды) имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа «Воркута» в виде установления условий пункта 3.3 проекта договора аренды муниципального недвижимого имущества (помещения), входящего в состав казны, о возможности изменения размера арендной платы.

В силу статьи 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон об общих принципах организации местного самоуправления) муниципальное образование - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения. Городской округ - городское поселение, которое не входит в состав муниципального района и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению установленных настоящим Федеральным законом вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Вопросы местного значения - вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией Российской Федерации и настоящим Федеральным законом осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно.

Органы местного самоуправления - избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Муниципальный правовой акт - решение, принятое непосредственно населением муниципального образования по вопросам местного значения, либо решение, принятое органом местного самоуправления и (или) должностным лицом местного самоуправления по вопросам местного значения, по вопросам осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, а также по иным вопросам, отнесенным уставом муниципального образования в соответствии с федеральными законами к полномочиям органов местного самоуправления и (или) должностных лиц местного самоуправления, документально оформленные, обязательные для исполнения на территории муниципального образования, устанавливающие либо изменяющие общеобязательные

правила или имеющие индивидуальный характер.

Пунктом 1 статьи 215 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) предусмотрено, что имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

Пунктом 3 части 1 статьи 16 Закона об общих принципах организации местного самоуправления к вопросам местного значения городского округа отнесены владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

Пунктом 2 статьи 215 Гражданского кодекса установлено, что от имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, указанные в статье 125 настоящего Кодекса.

Пунктом 2 статьи 125 Гражданского кодекса определено, что от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 настоящей статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Частью 1 статьи 51 Закона об общих принципах организации местного самоуправления предусмотрено, что органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Частью 2 статьи 51 Закона об общих принципах организации местного самоуправления установлено, что органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) определено, 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.

Частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в [частях 1 и 3](#) статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и [перечень](#) видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Правилами 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, утвержденными 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» (далее - 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), установлен порядок организации и 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.

Частью 1 статьи 11 Устава муниципального образования городского округа «Воркута» (далее - МО ГО «Воркута», городской округ), принятого Советом муниципального образования городского округа

«Воркута» 27.02.2006 (далее - Устав МО ГО «Воркута») определены вопросы местного значения городского округа.

По части 1 статьи 31 Устава МО ГО «Воркута» Совет городского округа является представительным органом городского округа.

Пунктом 2 части 3 статьи 56 Устава МО ГО «Воркута» к муниципальным актам отнесены решения Совета городского округа.

По частям 1, 3 статьи 51 Устава МО ГО «Воркута» Администрация городского округа является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа, юридическим лицом.

Пунктом 4 части 3 статьи 56 Устава МО ГО «Воркута» к муниципальным актам отнесены постановления Администрации городского округа.

Пунктом 3 части 2 статьи 35 Устава МО ГО «Воркута» к компетенции Совета городского округа отнесено утверждение [структуры](#) Администрации городского округа и положений об отраслевых (функциональных) и территориальных органах Администрации, обладающих правами юридического лица.

По части 2 статьи 51 Устава МО ГО «Воркута» структура Администрации городского округа утверждается Советом городского округа по представлению руководителя администрации городского округа. В структуре Администрации городского округа указываются перечень, виды, наименования отраслевых (функциональных) и территориальных органов и структурных подразделений Администрации.

Решением Совета МО ГО «Воркута» от 14.01.2013 № 217 «Об утверждении структуры Администрации муниципального образования городского округа «Воркута» утверждена [структура](#) администрации муниципального образования городского округа, по которой в структуру Администрации городского округа наряду с прочими должностными лицами и отраслевыми (функциональными) и территориальными органами включен Комитет по управлению муниципальным имуществом.

По пунктам 1.1, 1.4 Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута», утвержденного Решением Совета МО ГО «Воркута» от 14.03.2013 № 228 «Об утверждении Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута» (далее - Положение о Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута»), Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа является функциональным органом администрации городского округа, входящим в структуру администрации городского округа, юридическим лицом.

Пунктом 3 части 1 статьи 11 Устава МО ГО «Воркута» к вопросам местного значения городского округа отнесены владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

Пунктом 5 части 1 статьи 35 Устава МО ГО «Воркута» к исключительной компетенции Совета городского округа отнесено определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Решением Совета МО ГО «Воркута» от 26.01.2012 № 127 «Об утверждении порядка передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута» утверждено Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута» (далее - Положение о порядке передачи в аренду муниципального имущества МО ГО «Воркута»).

По пункту 1.3 Положения о порядке передачи в аренду муниципального имущества МО ГО «Воркута» арендодателем муниципального имущества выступает Администрация городского округа в случае передачи в аренду имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями.

По пункту 1.5 Положения о порядке передачи в аренду муниципального имущества МО ГО «Воркута» сдача объектов в аренду осуществляется на аукционной основе, на конкурсной основе, без проведения торгов (в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

По пункту 2.3 Положения о порядке передачи в аренду муниципального имущества МО ГО «Воркута» передача в аренду имущества осуществляется по результатам проведенных торгов на право аренды, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

По пункту 3.2.13 Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» Комитет по управлению муниципальным имуществом городского округа в соответствии с делегированными полномочиями проводит торги на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества муниципального образования городского округа.

Организован аукцион № 91 с открытой формой подачи предложений по цене на право заключения договоров аренды (субаренды) имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута» (далее - аукцион) по лотам №№ 1 - 25.

На официальном [сайте](#) Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов 11.07.2013 размещены извещение № 110713/0103977/01 о проведении торгов (далее - извещение о проведении аукциона) и утвержденная документация аукциона № 91 с открытой формой подачи предложений по цене на право заключения договоров аренды (субаренды) имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута» (далее - документация об аукционе).

На участие в аукционе по лотам №№ 1-7, 10-25 заявки поданы единственными претендентами на участие в аукционе, по лотам №№ 8, 9 заявки не поданы.

По лотам №№ 1-7, 10-25 признаны единственные участники аукциона.

Аукцион по лотам №№ 1 - 25 признан несостоявшимся.

По пункту 108 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, документация об аукционе разрабатывается организатором аукциона, специализированной организацией и утверждается организатором аукциона.

Пунктом 105 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, предусмотрены требования к содержанию извещения о проведении аукциона.

По подпункту 1 пункта 105 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, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона.

Пунктом 114 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, установлены требования к содержанию документации об аукционе.

В соответствии с пунктом 114 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, документация об аукционе должна содержать информацию и сведения, содержащиеся в извещении о проведении аукциона.

Соответственно, в документации об аукционе должны быть указаны наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона.

По пункту 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, сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать

сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

Организатор аукциона согласно извещению о проведении аукциона - Администрация МО ГО «Воркута», согласно документации об аукционе - Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута».

Телефон организатора аукциона согласно извещению о проведении аукциона - 3-23-23, согласно документации об аукционе - 3-20-08.

Адрес электронной почты организатора аукциона согласно извещению о проведении аукциона - amo@mayor.vorkuta.ru, согласно документации об аукционе - kumi@mayor.vorkuta.ru.

Следовательно, в извещении о проведении аукциона и в документации об аукционе указаны различные сведения о наименовании организатора аукциона, о номере контактного телефона организатора аукциона, об адресе электронной почты организатора аукциона.

Организатором аукциона явилась Администрация МО ГО «Воркута». Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» полномочия по организации аукциона согласно пункту 3.2.13 Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» не делегированы.

В действиях организатора аукциона - Администрации МО ГО «Воркута» в виде указания в извещении о проведении аукциона и в документации об аукционе различных наименований организатора аукциона, различных номеров контактного телефона организатора аукциона, различных адресов электронной почты организатора аукциона имеются нарушения пункта 114, пункта 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.

Предписание с целью устранения данного нарушения не подлежит выдаче исходя из стадии проведения аукциона.

По пункту 115 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, к документации об аукционе должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

В состав документации об аукционе включен проект договора аренды муниципального недвижимого имущества (помещения), входящего в состав казны (далее - проект договора).

По подпункту 3 пункта 114 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, документация об аукционе должна содержать порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

По пункту 2 раздела 11 документации об аукционе договор заключается на условиях, указанных в поданной участником аукциона, с которым заключается договор, заявку на участие в аукционе и в документации об аукционе. При заключении договора цена договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона. Цена договора (цена лота) может быть пересмотрена в сторону увеличения в случаях изменения в установленном порядке Методики расчета годовой арендной платы за пользование помещениями, находящимися в собственности МО ГО «Воркута», изменения базовой ставки одного квадратного метра арендуемого имущества. В сторону уменьшения цена заключенного договора пересмотрена не может быть.

По пункту 3.3 проекта договора арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить ставку арендной платы в случаях изменения утвержденной в установленном порядке Методики расчета годовой арендной платы за пользование движимым имуществом, входящим в состав казны МО ГО «Воркута», изменения в расчете арендной платы. Размер арендной платы по договору в таких случаях определяется путем умножения арендной платы, рассчитанной с учетом соответствующих изменений, на коэффициент увеличения первоначального размера арендной платы, определяемый как

отношение предложения арендатора и начального размера арендной платы, указанного в документации. Арендатор считается надлежаще уведомленным об изменении размера арендной платы с момента официального опубликования соответствующего решения уполномоченного органа. При этом соглашение сторон об изменении условий договора в этой части не требуется.

По Толковому словарю русского языка Т.Ф. Ефремовой изменение - процесс действия по знач. глаг.: изменять, состояние по знач. глаг.: изменяться, измениться; уменьшение - процесс действия по знач. глаг.: уменьшать, уменьшить, увеличение - процесс действия по знач. глаг.: увеличивать, увеличить.

Понятия «изменение», «уменьшение», «увеличение» не аналогичны.

И уменьшение, и увеличение есть изменение.

Пункт 3.3 проекта договора исходя из буквального значения содержащихся в нем слов и словосочетаний не согласуется с пунктом 2 раздела 11 документации об аукционе.

В действиях организатора аукциона - Администрации МО ГО «Воркута» в виде указания в пункте 3.3 проекта договора возможности изменения размера арендной платы имеются нарушения подпункта 3 пункта 114 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.

Предписание с целью устранения данного нарушения подлежит выдаче.

В силу пункта 1 статьи 452 Гражданского кодекса соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Согласно пункту 1 статьи 160 Гражданского кодекса сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Проектом договора определена возможность изменения условия договора о цене не в форме договора - не в простой письменной форме, а в иной форме в соответствии с пунктом 1 статьи 452 Гражданского кодекса.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу в части действий в виде указания в пункте 3.3 проекта договора возможности изменения размера арендной платы обоснованной.
2. Признать действия организатора аукциона - Администрации МО ГО «Воркута» в виде указания в пункте 3.3 проекта договора в составе документации об аукционе возможности изменения размера арендной платы нарушающими подпункт 3 пункта 114 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.
3. Признать действия организатора аукциона - Администрации МО ГО «Воркута» в виде указания в извещении о проведении аукциона и в документации об аукционе различных наименований организатора аукциона, различных номеров контактного телефона организатора аукциона, различных адресов электронной почты организатора аукциона нарушающими пункт 114, пункт 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.
4. Выдать организатору аукциона - Администрации МО ГО «Воркута» предписание о внесении изменений в пункт 3.3 проекта договора в составе документации об аукционе путем замены в первом предложении слова «заменить» словом «увеличить», в третьем предложении слова «изменении»

словом «увеличении».

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа [статьей 19.5](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

## ПРЕДПИСАНИЕ

27 августа 2013 года

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: <...> (далее - Комиссия), руководствуясь [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 27 августа 2013 года о нарушении Администрацией муниципального образования городского округа «Воркута» (далее - Администрация МО ГО «Воркута»), место нахождения: Республика Коми, город Воркута, площадь Центральная, дом 7, подпункта 3 пункта 114 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 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»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации МО ГО «Воркута» в течение трех дней со дня получения настоящего предписания внести изменения в пункт 3.3 проекта договора аренды муниципального недвижимого имущества (помещения), входящего в состав казны в составе документации аукциона № 91 с открытой формой подачи предложений по цене на право заключения договора аренды (субаренды) имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа «Воркута», путем замены в первом предложении слова «заменить» словом «увеличить», в третьем предложении слова «изменении» словом «увеличении».

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа [статьей 19.5](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

