

РЕШЕНИЕ

ПО ДЕЛУ № 04-45/16-2016

07 апреля 2016 год

г. Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ООО «Константа» (вх.№1421 от 30.03.2016) на действия организатора торгов - МУП «Пряжинская КУМИ» при проведении открытого аукциона (открытая форма подачи предложений о цене) на право заключения договора аренды нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности Администрации Пряжинского национального муниципального района и закрепленного за МУП «Пряжинская КУМИ» (нежилое помещения, общей площадью 1174,8 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал: 1-8,10,12-21; 1 этаж: 1-6,10-3, расположенное по адресу Россия, Республика Карелия, Пряжинский район, пгт.Пряжа, ул. Мелентьевой, д. 5, пом.59 (сайт www.torgi.gov.ru, извещение №290216/5133230/02 от 29.02.2016),

в присутствии:

- представителей организатора торгов: директора МУП «Пряжинская КУМИ», заместителя начальника отдела правовой и организационной работы Администрации Пряжинского национального муниципального района;

- представителей ООО «Константа»,

УСТАНОВИЛА:

В Карельское УФАС России поступила жалоба ООО «Константа» (вх.№1421 от 30.03.2016) на действия организатора торгов.

Торги - открытый аукцион (открытая форма подачи предложений о цене) на право заключения договора аренды нежилого помещения (общая площадь 1174,8 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал: 1-8,10,12-21; 1 этаж: 1-6,10-3, расположенное по адресу Россия, Республика Карелия, Пряжинский район, пгт.Пряжа, ул. Мелентьевой, д. 5, пом.59).

Жалоба ООО «Константа» соответствует формальным требованиям статьи 18.1 ФЗ

«О защите конкуренции».

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/16-2016/1185 от 01.04.2016) направлено Заявителю и организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 07.04.2016 в 11.00, состоялось в указанное время.

Доводы жалобы ООО «Константа» сводятся к следующему.

Между Обществом и МУП «Пряжинская КУМИ» на основании части 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» был заключен договор аренды нежилого помещения (общая площадь 1174,8 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал: 1-8,10,12-21; 1 этаж: 1-6,10-3, расположенное по адресу Россия, Республика Карелия, Пряжинский район, пгт.Пряжа, ул. Мелентьевой, д. 5, пом.59) №7 от 01 марта 2011 года сроком действия по 29 февраля 2016 года.

ООО «Константа» считает, что имеет преимущественное право на заключение аренды нежилого помещения на новый срок без проведения торгов в соответствии со статьей 621 ГК РФ, частью 9 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь возможностью, предусмотренной данной нормой, ООО «Константа» 15.02.2016 обратилось к МУП «Пряжинская КУМИ» и к Администрации Пряжинского района с письменными заявлениями о заключении договора аренды на новый срок - 5 (пять) лет с 01 марта 2016 года.

26 февраля 2016 года Администрация Пряжинского района отказала в заключении договора на новый срок, проинформировав Общество о намерении проводить аукцион по сдаче рассматриваемого имущества в аренду.

ООО «Константа» подало в Арбитражный суд Республики Карелия исковое заявление к МУП «Пряжинская КУМИ» и Администрации Пряжинского района о признании незаконным бездействия, понуждении к действиям (дело №А26-1429/2016).

Также ООО «Константа» обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с заявлением о признании незаконным отказа в заключении договора аренды нежилого помещения на новый срок, понуждении к действиям (дело №А26-1626/2016).

Нарушив преимущественное право Общества на заключение договора аренды нежилого помещения на новый срок без проведения торгов, МУП «Пряжинская КУМИ» 29 февраля 2016 года, в последний день действия договора аренды, на сайте torgi.gov.ru объявило открытый аукцион на право заключения договора аренды муниципального имущества.

По мнению Общества, открытый аукцион не может быть проведен до разрешения Арбитражным судом Республики Карелия дел №А26-1429/2016 и А26-1626/2016 по существу, в рамках которых должен быть определен вопрос о наличии либо об отсутствии у ООО «Константа» законных оснований на право заключения договора аренды помещения на новый срок без проведения торгов.

Руководствуясь статьей 18.1 и 23 ФЗ «О защите конкуренции», ООО «Константа»

просит выдать МУП «Пряжинская КУМИ» предписание об отмене протоколов, составленных в ходе проведения аукциона, а также об аннулировании результатов аукциона.

На заседании комиссии Карельского УФАС России представители ООО «Константа» поддержали позицию изложенную в жалобе, дополнительно пояснили, что принимать участие в объявленных МУП «Пряжинская КУМИ» торгах не планировали, заявку не подавали; оспаривают не нарушение процедуры рассматриваемых торгов, а отсутствие основания для их объявления (ввиду наличия у Общества преимущественного права на заключение договора на новый срок без проведения торгов).

МУП «Пряжинская КУМИ» представило письменные возражения на жалобу (исх. №63 от 05.04.2016). На рассмотрении жалобы представители организатора торгов указали, что считают жалобу ООО «Константа» необоснованной, Общество заявку на участие в торгах не подавало, процедурных нарушений по рассматриваемому аукциону не обжалует.

Письмом от 17.02.2016 ООО «Константа» было проинформировано о возможности заключения нового договора путем участия в торгах. Общество не заинтересовано принимать участия в торгах ввиду значительного увеличения размера арендной платы, претендует на заключение договора по цене, определенной в договоре аренды 2011 года.

Муниципальное предприятие в соответствии с Уставом вправе осуществлять среди иных видов деятельности, - коммерческую, заинтересовано в сдаче муниципального имущества в аренду по наиболее выгодной (рыночной) цене.

Аукционная документация была составлена в соответствии с требованиями статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» и Приказа ФАС России №67 от 10.02.2010. Начальная цена договора определена на основании Отчета об оценке №15-11/329.

Протоколом от 24 марта 2016 года рассматриваемый аукцион признан несостоявшимся ввиду отсутствия заявок, следовательно, оснований для удовлетворения требований ООО «Константа» не имеется.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения сторон по делу, Комиссия Карельского УФАС России установила следующие обстоятельства.

29.02.2016 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> было опубликовано извещение №290216/5133230/02 и аукционная документация (АД) по проведению открытого аукциона (открытая форма подачи предложений о цене) на право заключения договора аренды нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности Администрации Пряжинского национального муниципального района и закрепленного за МУП «Пряжинская КУМИ» (нежилое помещения, общей площадью 1174,8 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал: 1-8,10,12-21; 1 этаж: 1-6,10-3, расположенное по адресу Россия, Республика Карелия, Пряжинский район, пгт.Пряжа, ул. Мелентьевой, д. 5, пом.59)

Аукционная документация утверждена директором МУП «Пряжинская КУМИ»

Е.Г.Дерябиным 24 февраля 2016 года.

Организатор торгов - МУП «Пряжинская КУМИ». Место нахождения и почтовый адрес: ул.Советская, д.75, пгт.Пряжа, Пряжинский район, Республика Карелия.

Объект торгов - нежилое помещение, общей площадью 1174,8 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал: 1-8,10,12-21; 1 этаж: 1-6,10-3. расположенное по адресу: Россия, Республика Карелия, Пряжинский район, пгт Пряжа, ул. Мелентьевой, д. 5 пом.59; площадь 1 174,8 м2.

Целевое назначение - для размещения офисных, торговые - продовольственные и промтоварные магазины, универмаги и другие предприятия оптовой и розничной торговли, магазины.

Срок действия договора аренды – 1 год.

Ежемесячный платеж за объект – 354207,03 руб.

Общая начальная (минимальная) цена за договор - 4 250 484,33 руб.

Размер задатка – 425048,44 руб.

Шаг аукциона - - 5 процентов от начальной (минимальной) цены муниципального имущества – 212524,22 руб.

Срок приема заявок на участие в конкурсе - с 29 февраля 2016 года по 24 марта 2016 года.

Рассмотрение заявок - 24 марта 2015 года в 15 часов 20 мин.

Проведение аукциона – 25 марта 2016 года в 11 часов 00 минут.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе №б/н от 24.03.2016, по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе не было представлено ни одной заявки на участие в аукционе. Решение комиссии: открытый аукцион признается несостоявшимся ввиду отсутствия заявок.

Выслушав пояснения представителей сторон, изучив представленные документы и информацию, размещенную на официальном сайте в сети «Интернет» - <http://torgi.gov.ru>, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых

является обязательным в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [законом](#) от 18 июля 2011 года №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее - Закон о закупках).

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, статья 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» направлена на защиту прав и законных интересов хозяйствующих субъектов, которые желают принять участие в торгах; либо подали заявки на участие в торгах, но столкнулись с какими-либо препятствиями.

Из содержания жалобы, а также устных пояснений представителей ООО «Константа» следует, что Общество не планировало принимать участие в объявленных МУП «Пряжинская КУМИ» торгах, заявку не подавало; Общество оспаривает не нарушение процедуры рассматриваемых торгов, а отсутствие основания для их объявления.

Учитывая вышеизложенное, проанализировав извещение и аукционную документацию, Комиссия Карельского УФАС России не усматривает в действиях организатора торгов нарушения порядка размещения информации о проведении торгов, либо порядка подачи заявок на участие в торгах, оценка которых осуществляется в рамках рассмотрения жалобы в порядке статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Также Комиссия Карельского УФАС России отмечает следующее.

В соответствии со [статьей 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, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов, за исключением установленных, в том числе, в части 9 [статьи 17.1](#) ФЗ «О защите конкуренции», случаев.

Согласно [части 9 статьи 17.1](#) ФЗ «О защите конкуренции» по истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) ФЗ «О защите конкуренции», 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.

По мнению Комиссии Карельского УФАС России, действия МУП «Пряжинская КУМИ» по незаключению с ООО «Константа» договора аренды на новый срок, могут содержать признаки нарушения части 9 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Вместе с тем, рассмотрение вопроса о наличии либо отсутствии у ООО «Константа» законных оснований на право заключения договора аренды помещения на новый срок без проведения торгов, и обязанности МУП «Пряжинская КУМИ» по заключению такого договора без проведения торгов должно осуществляться в соответствии с положениями Главы 9 ФЗ «О защите конкуренции» (статья 44) и административного регламента ФАС России по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства, утвержденным приказом ФАС России от 25.05.2012 №339.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Константа» на действия организатора торгов - МУП «Пряжинская КУМИ» при проведении открытого аукциона (открытая форма подачи предложений о цене) на право заключения договора аренды нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности Администрации Пряжинского национального муниципального района и закрепленного за МУП «Пряжинская КУМИ» (нежилое помещения, общей площадью 1174,8 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал: 1-8,10,12-21; 1 этаж: 1-6,10-3, расположенное по адресу Россия, Республика Карелия, Пряжинский район, пгт.Пряжа, ул. Мелентьевой, д. 5, пом.59 (сайт www.torgi.gov.ru, извещение №290216/5133230/02 от 29.02.2016) **необоснованной**.

2. Передать материалы жалобы ООО «Константа» должностному лицу Карельского УФАС России для рассмотрения в порядке, определенном Главой 9 ФЗ «О защите конкуренции» и административным регламентом ФАС России по исполнению

государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства, утвержденным приказом ФАС России от 25.05.2012 №339, вопроса о наличии признаков нарушения части 9 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» в действиях Администрации Пряжинского национального муниципального района и МУП «Пряжинская КУМИ» по отказу от заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов.