



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Республике Башкортостан**

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008  
тел. (347)273-34-05, факс (347)272-58-82  
e-mail: to02@fas.gov.ru

19.02.2015 № 8/1747

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

[www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)

**Заявитель:**

Стерлитамакское открытое  
акционерное общество  
«Продтовары»  
453261, г. Салават,  
ул. Профсоюзная, 15  
8(3473)28-25-00  
[lex.7@mail.ru](mailto:lex.7@mail.ru)

**Организатор торгов:**

Комитет по управлению  
собственностью Министерства  
земельных и имущественных  
отношений РБ по городу Салават  
453261, г. Салават, ул. Ленина, д. 2  
8(3476)35-93-01  
[kus57@ufamts.ru](mailto:kus57@ufamts.ru)

**Уведомление № 36-18.1/15  
о поступлении жалобы и о приостановлении торгов  
до рассмотрения жалобы по существу**

19.02.2015

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан руководствуясь частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), сообщает о поступлении жалобы (от 16.02.2015 вх. № 1881) от Стерлитамакское открытое акционерное общество «Продтовары» (453261, г. Салават, ул. Профсоюзная, 15) на действия организатора торгов Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по городу Салават (453261, г. Салават, ул. Ленина, д. 2) при проведении открытого аукциона на заключение договора аренды на встроенно-пристроенное нежилое помещение на первом этаже 9-этажного жилого здания и подвал, расположенного по адресу: г. Салават, ул. Ленина, 27/10, общей площадью 1428, 6 кв. м лот № 4 (извещение № 021214/0673216/02).

0061826

## УВЕДОМЛЯЕТ:

1. О поступлении жалобы Стерлитамакское открытое акционерное общество «Продтовары» (453261, г. Салават, ул. Профсоюзная, 15) от 16.02.2015 вх. № 1881

2. О необходимости приостановления торгов до рассмотрения жалобы по существу дела.

3. О назначении рассмотрения жалобы на **24.02.2015 в 10 часов 00 минут** по адресу: г. Уфа, ул. Пушкина, 95, каб. 513.

4. Комитету по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по городу Салават (453261, г. Салават, ул. Ленина, д. 2) не позднее, чем за два дня до даты рассмотрения жалобы представить в Башкортостанское УФАС России документы согласно части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и пояснения по доводам, изложенным в жалобе

Все объяснения должны быть представлены со ссылками на документы и нормативные правовые акты. Документы и информацию просьба представить в оригиналах или копиях, в прошитом и пронумерованном виде с описью вложения, заверить печатью представившего их лица и / или органа.

Непредставление в указанный срок запрашиваемых документов (информации) по требованию антимонопольного органа влечет административную ответственность в виде штрафа.

Также сообщаем, что организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения (часть 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению, организатор торгов которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Жалоба Стерлитамакское ОАО «Продтовары» вх. № 1881 от 16.02.2015 размещена в сети Интернет на сайте [www.bash.fas.gov.ru](http://www.bash.fas.gov.ru).

Направление настоящего уведомления посредством электронной почты и факсимильной связью в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции является надлежащим уведомлением, о месте и времени рассмотрении жалобы.

Согласно части 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и

участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Заместитель руководитель

# "АЗЫК-ТҮЛЕК ТАУАРЗАРЫ"

Стерлитамак

азык акционерлар йәмғиәте

Рәсәй Федерацияһы, Башҡортостан Республикаһы,  
452104, Сисемский кыюлы, Профсоюз урамы, 15  
Тел.: +7 (3473) 28 25 00, факс: 28 56 02  
www.azik.ru

# ПродТовары

Стерлитамакское  
открытое акционерное общество

## "ПРОДТОВАРЫ"

Российская Федерация, Республика Башкортостан,  
452104, г. Стерлитамак, ул. Профсоюзная, 15  
Телефон: +7 (3473) 28 25 00, факс: 28 56 02  
www.prodto.ru

Юридический адрес: 452104, Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. Профсоюзная, 15, к/п/т/факс: (3473) 28 25 00, факс: (3473) 28 56 02  
ИНН 0268010000 КПП 02620000 ОГРН 1070200000000 Свидетельство о гос. регистрации 0208003070014 от 06.08.2014 г.  
ОКПО 01430191 ОКНТО 80445000000 Банковские реквизиты: Расчетный счет: «Р/С/Ч/С» № 708 048073779 к/с 01020106600000000770 р/сч. 0270281070160000001

№ 136

«13» 02 2015 г.

### В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан

Адрес: 450008, Россия, г.Уфа, ул. Пушкина, 95  
факс: 7(347) 2725882

Телефон приёмной Башкортостанского УФАС  
России: (347) 2733405

Телефон канцелярии: (347) 2761793

E-mail: to02@fas.gov.ru.

Сайт Башкортостанского УФАС России ФАС  
России: www.bash.fas.gov.ru

**Организатор аукциона:** Комитет по управлению собственностью  
Министерства земельных и имущественных  
отношений Республики Башкортостан по  
городу Салавату. Председатель А.М.Архипов  
Место нахождения (почтовый адрес): РБ,  
г.Салават, ул. Ленина, д.2;  
Адрес электронной почты: kus.57@ufamts.ru;  
Номера контактных телефонов: 8(3476)35-37-00;  
факс 8(3476)35-93-01.

**Заявитель:** Стерлитамакское открытое акционерное  
общество «Продтовары» (ОАО «Продтовары»)  
Место нахождения (почтовый адрес): РБ,  
г.Стерлитамак, ул.Профсоюзная, 15.  
Адрес электронной почты: lex.7@mail.ru  
Номера контактных телефонов: 8(3473)28-25-00,  
факс 8(3473)28-56-02

### Указание на обжалуемые торги:

<http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=7591469&tab=1&nId=7591708&prevPageN=0>

18-10  
13-10

### ЖАЛОБА

на отказ организатора торгов (аукционной комиссии) - КУС МЗиИО РБ по г.Салавату от  
заключения договора аренды по результатам аукциона, состоявшегося 25.12.2014г., с  
победителем аукциона ОАО «Продтовары»

Согласно протокола об итогах аукциона №73-н от 25.12.2014г. (далее по тексту  
«протокол об итогах аукциона») и Аукционной документации по продаже права на  
заключение договора аренды на встроено-пристроенное помещение на первом этаже 9-  
этажного жилого здания и подвал, расположенного по адресу: г.Салават, ул.Ленина, 27/10,  
общей площадью 1428,6 кв.м. (далее по тексту – «Аукционная документация»), утвержденной  
распоряжением председателя КУС МЗиИО РБ по г.Салавату № 17-Т от 02.12.2014г.),

Стерлитамакское открытое акционерное общество «Продтовары» (ОАО «Продтовары»), местонахождение: г.Стерлитамак, ул.Профсоюзная, д.15, было признано победителем аукциона, состоявшегося 25.12.2014г.

В соответствии с протоколом об итогах аукциона, данный протокол с момента его подписания приобретает юридическую силу и является документом, удостоверяющим право Победителя аукциона на заключение договора аренды не позднее срока, указанного в Информационном сообщении.

В соответствии с абз.5 п.3.2 «раздела III. Условия и порядок проведения торгов» Аукционной документации, «... Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе. Победитель аукциона должен подписать проект договора не позднее двух недель с момента подписания протокола об итогах аукциона».

ОАО «Продтовары» сопроводительным письмом №1197 от 31.12.2014г. направило в адрес КУС МЗиИО РБ по г.Салавату подписанный ОАО «Продтовары» и скрепленный печатью проект договора аренды объектов муниципального нежилого фонда, предоставленных по результатам аукциона по продаже права на заключение договора аренды (далее по тексту – «договор»), для дальнейшего подписания и оформления.

В ответ ОАО «Продтовары» получило от КУС МЗиИО РБ по г.Салавату уведомление №867/н от 31.12.2014г. о том, что ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации от 26.01.1996г. № 14-ФЗ (в редакции от 22.12.2014г.) предусматривает преимущественное право на заключение договора аренды с арендатором надлежащим образом исполнившим свои обязанности и изъявившим желание заключить договор аренды по сумме годовой арендной платы предложенной победителем аукциона, то есть в размере 3 205 778,40 (три миллиона двести пять тысяч семьсот семьдесят восемь) рублей 40 копеек. И что арендатор ООО «Универсал-Трейдиг» письмом от 29.12.2014г. изъявил желание воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды объекта муниципального нежилого фонда, расположенного по адресу: г. Салават, ул. Ленина, д. 27/10 по вышеуказанной сумме годовой арендной платы.

В ответ на уведомление КУС МЗиИО РБ по г.Салавату №867/н от 31.12.2014г. ОАО «Продтовары» в претензии №40 от 26.01.2015г. сообщило КУС МЗиИО РБ по г.Салавату о том, что отказ от заключения договора аренды противоречит действующему гражданскому законодательству о порядке предоставления в аренду муниципального имущества и является незаконным.

*Действительно, п.1 ст.621 ГК РФ предусматривает, 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».*

Однако согласно раздела II Разъяснения ФАС РФ по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", изложенного в письме Федеральной антимонопольной службы от 26 февраля 2009 г. N ИА/4770 "О направлении обновленных разъяснений по вопросам применения статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции" (далее по тексту – «Разъяснения ФАС РФ»).

*«в соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, если иное не предусмотрено законом или договором.*

*Закон о защите конкуренции, в том числе статья 17.1, предусматривает особый*

*порядок заключения договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества, а именно, по результатам торгов.*

*При этом, **статья 621 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях и не регулирует порядок предоставления прав на государственное или муниципальное имущество.***

*Таким образом, положения **статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации не являются исключением, предусмотренным пунктом 3 части 1, 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и не является основанием для безусловного продления договора на новый срок без торгов.***

*Вместе с тем, по мнению ФАС России, преимущественное право арендатора может быть реализовано **при проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества.***

*Так, например, при проведении конкурса арендатор, в случае одновременного предложения им и другим участником (участниками) равных лучших условий по конкурсу (т.е. при прочих равных условиях), признается победителем, и с ним заключается договор аренды на основании **статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае если кто-либо из участников конкурса предложит условия лучшие, чем арендатор, то договор аренды заключается с лицом, предложившим наилучшие условия.***

Таким образом, для реализации преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок. ООО «Универсал-Трейддинг» в соответствии с п.1 ст.621 ГК РФ было обязано письменно уведомить КУС МЗиИО РБ\* по г.Салавату 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.

Письменное уведомление ООО «Универсал-Трейддинг» должно было направить до проведения аукциона на право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества, в то время как данное уведомление датировано и направлено 29.12.2014г., а аукцион был проведен 25.12.2014г.

Более того, в соответствии с разделом II Разъяснений ФАС РФ, преимущественное право арендатора может быть реализовано **при проведении аукциона на право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества, т.е. ООО «Универсал-Трейддинг» в этом случае было обязано принять участие в аукционе, состоявшемся 25.12.2014г.**

Данное обстоятельство подтверждается **пп.5-7 п.141** раздела «XX. Порядок проведения аукциона» 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 февраля 2010 г. N 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" (с изменениями и дополнениями) (Далее по тексту – «Правила проведения конкурсов или аукционов»):

*5) 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 (далее - действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;*

*б) 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 трехкратного 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;

7) аукцион считается окончанным, если после трехкратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора или после заявления действующего правообладателя о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона (лота), последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора.

Согласно п.142 Правил проведения конкурсов или аукционов, победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора. При проведении аукционов в соответствии с Постановлением N 333 победителем признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора.

В соответствии с протоколом об итогах аукциона, арендатор ООО «Универсал-Трейдинг» участия в аукционе 25.12.2014г. не принимал.

Следовательно, арендатор ООО «Универсал-Трейдинг» не реализовал в ходе проведения аукциона свое преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, предусмотренное п.1 ст.621 ГК РФ и не имеет право на заключение договора аренды на встроено-пристроенное помещение на первом этаже 9-этажного жилого здания и подвал, расположенного по адресу: г.Салават, ул.Ленина, 27/10, общей площадью 1428,6 кв.м., по сумме годовой арендной платы предложенной победителем аукциона, то есть в размере 3 205 778,40 (три миллиона двести пять тысяч семьсот семьдесят восемь) рублей 40 копеек.

На основании вышеизложенного, ОАО «Продтовары» путем направления претензии №40 от 26.01.2015г. предложило КУС МЗиИО РБ по г.Салавату подписать ранее направленный в адрес КУС МЗиИО РБ по г.Салавату договор аренды объектов муниципального нежилого фонда, предоставленных по результатам аукциона по продаже права на заключение договора аренды, и в течение трех рабочих дней с момента получения претензии передать подписанный и скрепленный печатью договор аренды в ОАО «Продтовары» для осуществления регистрации в органах Росреестра. Ответ на претензию от КУС МЗиИО РБ по г.Салавату до настоящего времени ОАО «Продтовары» не получило.

В соответствии с п.5 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.18.1 (Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" **ОАО «Продтовары» ПРОСИТ:**

1. Принять настоящую жалобу к рассмотрению и рассмотреть ее по существу.
2. Признать незаконным отказ КУС МЗиИО РБ по г.Салавату от заключения с ОАО «Продтовары» - победителем аукциона, состоявшемся 25.12.2014г., договора аренды на встроено-пристроенное помещение на первом этаже 9-этажного жилого здания и подвал, расположенного по адресу: г.Салават, ул.Ленина, 27/10, общей площадью 1428,6 кв.м., по сумме годовой арендной

- платы предложенной победителем аукциона, то есть в размере 3 205 778,40 (три миллиона двести пять тысяч семьсот семьдесят восемь) рублей 40 копеек.
3. Обязать КУС МЗиИО РБ по г.Салавату незамедлительно заключить с ОАО «Продтовары» - победителем аукциона, состоявшемся 25.12.2014г., договор аренды на встроено-пристроенное помещение на первом этаже 9-этажного жилого здания и подвал, расположенного по адресу: г.Салават, ул.Ленина, 27/10, общей площадью 1428,6 кв.м., по сумме годовой арендной платы предложенной победителем аукциона, то есть в размере 3 205 778,40 (три миллиона двести пять тысяч семьсот семьдесят восемь) рублей 40 копеек, на срок 5 (пять) лет.
  4. Признать, что ООО «Универсал-Трейдинг» утратило и не реализовало в ходе проведения аукциона свое преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, предусмотренное п.1 ст.621 ГК РФ и не имеет право на заключение договора аренды на встроено-пристроенное помещение на первом этаже 9-этажного жилого здания и подвал, расположенного по адресу: г.Салават, ул.Ленина, 27/10, общей площадью 1428,6 кв.м., по сумме годовой арендной платы предложенной победителем аукциона, то есть в размере 3 205 778,40 (три миллиона двести пять тысяч семьсот семьдесят восемь) рублей 40 копеек.
  5. Обязать КУС МЗиИО РБ по г.Салавату незамедлительно расторгнуть договор аренды с ООО «Универсал-Трейдинг» и выселить его из занимаемого встроено-пристроенное помещение на первом этаже 9-этажного жилого здания и подвала, расположенного по адресу: г.Салават, ул.Ленина, 27/10, общей площадью 1428,6 кв.м.
  6. При удовлетворении жалобы выдать КУС МЗиИО РБ по г.Салавату обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договора по результатам торгов, предусмотренное пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

*Приложение: Распоряжение КУС МЗиИО РБ по г.Салавату от «02» декабря 2014г. № 17-Т об утверждении Аукционной документации; Аукционная документация по продаже права на заключение договора аренды на встроено-пристроенное нежилое помещение на первом этаже 9-этажного жилого здания и подвал, расположенного по адресу: г. Салават, ул. Ленина, 27/10, общей площадью 1428,6 кв.м.; Протокол № 7-у по рассмотрению заявок на участие в открытом аукционе по извещению №021214067321602; Уведомление КУС МЗиИО РБ по г.Салавату №12-н от 23.12.14 - о допуске к участию в аукционе; Протокол об итогах аукциона №73-н от 25.12.2014г.; Уведомление КУС МЗиИО РБ по г.Салавату №867-н от 31.12.14 о преимущественном праве арендатора ООО «Универсал-Трейдинг».*

Генеральный директор  
ОАО «Продтовары»

Кизько Петр Александрович

Исп. Фаизов Ильгиз Мухаметович  
Тел.: (3473) 28-25-00, 89174064026