



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Челябинской области**

пр. Ленина, 59, г. Челябинск, 454111
тел./факс 8(351) 263-88-71
e-mail: to74@fas.gov.ru

26.09.2012 № *8835/04*

На № _____ от _____

ООО Челябинская Транспортная
Компания «Эталон»

ул. 2-ая Павелецкая, д.18, оф. 249,
г. Челябинск, 454017

Муниципальное автономное
учреждение «Кировка»

ул. Орджоникидзе, 58а, г. Челябинск,
454091

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 27-18.1/12

«18» сентября 2012 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции Федерального закона от 06.12.2011 № 401-ФЗ, далее – Закон о защите конкуренции) (далее - Комиссия), в составе:

Председателя Комиссии:	Козловой А.А.	- руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Пазуха З.В.	- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Подвильовой Ю.В.	- специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу ООО Челябинская Транспортная Компания «Эталон» (далее – Заявитель, ООО ЧТК «Эталон») на неправомерные действия Муниципального автономного учреждения «Кировка» (далее – организатор торгов, МАУ «Кировка») в присутствии:

- Прокошюка Павла Николаевича – представителя ООО ЧТК «Эталон» (доверенность от 15.09.2012),
- Трошенко Романа Васильевича – представителя ООО ЧТК «Эталон» (доверенность от 15.09.2012),
- Ребяковой Светланы Юрьевны – представителя МАУ «Кировка» (доверенность от 17.09.2012),

010664

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступила жалоба ООО ЧТК «Эталон» на действия МАУ «Кировка», выразившиеся в несоблюдении части 9, части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды торгового павильона № 68 общей площадью 3,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Челябинск, подземный переход на перекрестке пр. Ленина и ул. Цвиллинга, лот № 16 (далее – торги, Аукцион, лот № 16).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

07.10.2011 ООО ЧТК «Эталон» с МАУ «Кировка» заключило по результатам аукциона (извещение № 100811/0005689/04 от 10.08.2011) договор аренды № 56-ТЦ торгового павильона № 68 общей площадью 3,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Челябинск, подземный переход на перекрестке пр. Ленина и ул. Цвиллинга (далее – торговый павильон № 68), сроком действия до 31 августа 2012 года. Дополнительным соглашением № 2 от 09.08.2012 договор аренды № 56-ТЦ от 07.10.2011 продлен до 07.09.2012.

ООО ЧТК «Эталон» в адрес МАУ «Кировка» направлено обращение (исх. № 12 от 21.08.2012) о заключении договора аренды торгового павильона № 68 на новый срок без проведения торгов в порядке части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

28.08.2012 (исх. № 163/08) МАУ «Кировка» направлено информационное письмо, согласно которому администрация МАУ «Кировка» не располагает возможностью заключить договор аренды № 56-ТЦ от 07.10.2011 на новый срок без проведения торгов.

02.08.2012 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении торгов № 020812/0005689/02 на право заключения договора аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью и находящегося на праве оперативного управления МАУ «Кировка», лот № 16.

В жалобе содержится требование отменить результаты торгов в отношении торгового павильона № 68 (протокол № А16/020812/0005689/02 от 28.08.2012) и обязать МАУ «Кировка» заключить с ООО ЧТК «Эталон» договор аренды торгового павильона № 68 на новый срок без проведения торгов в порядке части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

МАУ «Кировка» представлены следующие письменные возражения и пояснения по доводам жалобы.

1. Согласно части 9 статьи 17.1 Закона 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.

В соответствии с частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 данной статьи, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

23.08.2012 представителем ООО ЧТК «Эталон» получена претензия (исх. № 164/08 от 28.08.2012), в которой указано о задолженности по договору аренды № 56-ТЦ от 07.10.2011 в размере 67200 рублей, сложившейся в результате несвоевременной оплаты аренды, и необходимости в срок до 31.08.2012 произвести оплату штрафной неустойки, и счет № 1547 от 28.08.2012 на оплату штрафа.

По состоянию на 31.08.2012 задолженность ООО ЧТК «Эталон» по договору аренды № 56-ТЦ от 07.10.2011 составила 38600 рублей и по настоящее время не оплачена, что подтверждается подписанным ООО ЧТК «Эталон» актом сверки взаимных расчетов.

На основании вышеизложенного ООО ЧТК «Эталон» в заключении договора аренды № 56 ТЦ от 07.10.2012 на новый срок в порядке части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции отказано.

На заседании Комиссии представитель МАУ «Кировка» пояснила, что ООО ЧТК «Эталон» надлежаще не исполнены и другие условия договора аренды, в том числе пункт 3.1.8 договора аренды № 56 ТЦ от 07.10.2011, согласно которому арендатор обязан не позднее, чем за три месяца до окончания действия договора письменно уведомить арендодателя о своем согласии / отказе на перезаключение договора на следующий срок.

Указанное уведомление в адрес МАУ «Кировка» в установленный срок арендатором не направлено.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Нежилое помещение (торговый павильон № 68) общей площадью 3,8 кв.м, расположенное по адресу: г. Челябинск, подземный переход на перекрестке пр. Ленина и ул. Цвиллинга, передано МАУ «Кировка» в оперативное управление на основании договора о закреплении муниципального имущества на праве оперативного управления за муниципальным автономным учреждением № 10-МАУ от 10.11.2010, заключенного с Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска. МАУ «Кировка» является арендодателем указанного имущества.

1. На основании Протокола № А5 / 04.10.11-2 от 04.10.2011 МАУ «Кировка» и ООО ЧТК «Эталон» заключен договор аренды № 56 ТЦ от 07.10.2011. В соответствии с дополнительным соглашением № 2 от 09.08.2012 договор аренды № 56-ТЦ от 07.10.2011 продлен до 07.09.2012.

Согласно подпункту 2 части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора

аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 указанной статьи, за исключением наличия у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

МАУ «Кировка» в материалы дела представлены копии платежных поручений по оплате ООО ЧТК «Эталон» арендной платы по договору аренды № 56 ТЦ от 07.10.2011, согласно которым:

Платеж	Дата оплаты	Сумма
Оплата за октябрь 2011, предоплата за последний месяц (август 2012) Счет № 1659 от 07.10.2011	19.10.2011	28 000
Оплата за ноябрь 2011, Предоплата за декабрь 2011	19.10.2011	14 000 5 000
	23.12.2011	6 290 - 32
Оплата за январь 2012	11.01.2012	7 300
Оплата за январь, февраль 2012	30.01.2012	14 000
Оплата за февраль, март 2012	22.02.2012	14 000
Оплата за март 2012	23.03.2012	7 300
Оплата за апрель 2012	28.03.2012	14 000
Оплата за май 2012	28.04.2012	14 000
Оплата за июнь 2012	29.05.2012	14 000
Оплата за июль 2012	30.06.2012	14 000
Оплата за август 2012	30.07.2012	14 000
Оплата за сентябрь 2012	29.08.2012	14 000

Таким образом, из платежных поручений следует, что задолженность ООО ЧТК «Эталон» на 29.07.2012 по договору аренды № 56 ТЦ от 07.10.2011 составляла 1109-68 рублей. В результате повторной оплаты арендной платы за август 2012 года, произведенной ООО ЧТК «Эталон» 30.07.2012, указанная задолженность была покрыва.

Кроме того, ООО ЧТК «Эталон» 29.08.2012 произведена полная оплата арендной платы за сентябрь 2012 года при условии, что срок действия договора составил 7 дней, поскольку заключен до 7 сентября 2012 года.

Согласно представленным ЧТК «Эталон» в материалы дела счетам на оплату услуг по предоставлению в аренду торгового навильона № 68 задолженность по арендной плате, неустойки (штрафы, пени) МАУ «Кировка» не начислялись. Документов, подтверждающих начисление ООО ЧТК «Эталон» задолженности МАУ «Кировка» не представило. Таким образом, у ООО ЧТК «Эталон» на момент истечения срока договора аренды № 56 ТЦ от 07.10.2011 задолженность по арендной плате отсутствовала, в связи с чем Комиссией не принят довод организатора торгов о ненадлежащем исполнении Заявителем условий договора аренды в части оплаты аренды за использование нежилого помещения.

2. Часть 9, часть 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусматривают обязанность арендодателя заключить договор аренды муниципального имущества на новый срок без проведения торгов по истечении срока действующего договора, заключенного по результатам торгов, в случае если арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности по данному договору.

Согласно пункту 3.1.8 договора аренды № 56 ТЦ от 07.10.2011 арендатор обязан

не позднее, чем за три месяца до окончания действия договора письменно уведомить арендодателя о своем согласии / отказе на перезаключение договора на следующий срок.

Согласно дополнительному соглашению № 2 от 09.08.2012 срок действия договора аренды № 56 ТЦ от 07.10.2011 продлен до 7 сентября 2012 года.

Пунктом 1.2 Протокола заседания наблюдательного совета МАУ «Кировка» от 11 июля 2012 года принято решение о проведении торгов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления, в том числе торгового павильона № 68.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 утверждены 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 (далее – Правила проведения торгов).

В соответствии с подпунктом 19 пункта 114 Правил проведения торгов документация об Аукционе содержит Приложение № 12 – копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества - Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска на проведение торгов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления, в том числе торгового павильона № 68 (исх. № 12284 от 30.07.2012).

2 августа 2012 года на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено Извещение о проведении торгов № 020812/0005689/02 на право заключения договора аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью и находящегося на праве оперативного управления МАУ «Кировка», лот № 16 и Аукционная документация.

Обращение (исх. № 12 от 21.08.2012) ООО ЧТК «Эталон» о заключении договора аренды торгового павильона № 68 на новый срок без проведения торгов в порядке части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в адрес МАУ «Кировка» поступило 21 августа 2012 года, то есть по истечении установленного пунктом 3.1.8 договора аренды № 56 ТЦ от 07.10.2011 срока, в связи с чем нельзя прийти к выводу о соблюдении Заявителем условия договора аренды № 56 ТЦ от 07.10.2011 в части заблаговременного (за три месяца до окончания действия договора) уведомления о заключении договора аренды на новый срок.

При таких обстоятельствах МАУ «Кировка» на момент организации торгов (июль 2012 года) не могло располагать сведениями о намерении арендатора продлить договорные отношения, в связи с чем правомерно приняло решение о проведении торгов.

Довод Заявителя, что ООО ЧТК «Эталон» неоднократно обращалось в МАУ «Кировка» по вопросу заключения договора аренды № 56-ТЦ от 07.10.2011 на новый срок без проведения торгов не может быть принят Комиссией во внимание, поскольку не подтвержден документально.

3. Нежилое помещение принадлежит муниципальному образованию «город Челябинск», распоряжение которым осуществляется Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, и передано из муниципальной казны города Челябинска по договору о закреплении муниципального имущества на праве оперативного управления МАУ «Кировка».

Порядок расчета арендной платы за пользование муниципальным недвижимым

имуществом города Челябинска установлен Постановлением Администрации города Челябинска от 22.02.2011 № 37-П «Об установлении размеров арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности города Челябинска» (далее - Постановление Администрации города Челябинска от 22.02.2011 № 37-П).

Поскольку Комитетом по управлению имуществом право распоряжения муниципальным имуществом (торговым павильоном № 68) передано по договору о закреплении муниципального имущества на праве оперативного управления за муниципальным автономным учреждением № 10-МАУ от 10.11.2010, учреждению также необходимо руководствоваться Постановлением Администрации города Челябинска от 22.02.2011 № 37-П при расчете арендной платы, поскольку данное нежилое помещение является муниципальной собственностью.

Подпунктом 2 пункта 4 Постановления Администрации города Челябинска от 22.02.2011 № 37-П предусмотрено включение в условия договора аренды муниципального имущества, находящегося в собственности города Челябинска, обязанности арендатора в случае нарушения сроков уплаты арендной платы и (или) ее размеров уплачивать пени в размере 0,1 % от суммы долга за каждый день просрочки арендной платы за пользование муниципальным имуществом.

Согласно пункту 115 Правил проведения торгов к документации об аукционе должен быть приложен проект договора, который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

К Аукционной документации на проведение Аукциона приложен, в том числе проект договора аренды торгового павильона № 68, содержащий условия (пункты 3.1.14, 3.1.21, 3.1.22, 3.1.23, 3.1.24, 5.3, 6.6.2, 9.1.1-9.1.5), при нарушении которых арендодатель вправе наложить штраф за нарушение условий договора аренды. Однако Постановление Администрации города Челябинска от 22.02.2011 № 37-П, а также иными муниципальными правовыми актами не содержат указания о возможности установления в договоре аренды муниципального имущества каких-либо штрафных санкций помимо 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки арендной платы за пользование муниципальным имуществом.

Установление в проекте договора аренды торгового павильона № 68 условий о праве арендодателя о наложении штрафа, не предусмотренного Постановлением Администрации города Челябинска от 22.02.2011 № 37-П, иными муниципальными правовыми актами может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции посредством ограничения доступа к участию в торгах ввиду отказа претендентов от участия в торгах по данному основанию, что противоречит части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции и не обеспечивает равного подхода к хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность с использованием муниципального имущества и производящим оплату по заключенным договорам аренды нежилых помещений без условий выплаты штрафов и неустоек, в случае если арендатором выступает Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска.

Комиссия также критически относится к доводу МАУ «Кировка» о наличии у ООО ЧТК «Эталон» задолженности в форме штрафа, предусмотренного пунктом 5.3 договора аренды № 56 ТЦ от 07.10.2011, предъявленного по счету № 00001547 от 28.08.2012, поскольку данный пункт договора противоречит распоряжению Администрации города Челябинска от 22.02.2011 № 37-П «Об установлении размеров арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности города Челябинска, на 2011 год». Кроме того, на момент предъявления счета № 00001547 от

28.08.2012 задолженность ООО ЧТК «Эталон» была оплачена, штрафы МАУ «Кировка» в течение срока исполнения договора в части оплаты аренды не предъявляло.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

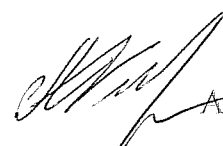
1. Признать доводы жалобы ООО ЧТК «Эталон» в части необоснованного отказа МАУ «Кировка» в заключении договора аренды торгового павильона № 68 на новый срок в порядке части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции необоснованными.

2. Признать действия организатора торгов – МАУ «Кировка» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды торгового павильона №68 общей площадью 3,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Челябинск, подземный переход на перекрестке пр. Ленина и ул. Цвиллинга, лот № 16, выразившиеся в установлении в пунктах 3.1.14, 3.1.21, 3.1.22, 3.1.23, 3.1.24, 5.3, 6.4.2, 6.6.2, 9.1.1-9.1.5 проекта договора аренды, являющегося неотъемлемой частью аукционной документации, условий о праве арендодателя по наложению штрафа, ведущих к ограничению количества участников торгов, нарушением части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.


3. Выдать МАУ «Кировка» в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества.


Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

 А.А. Козлова

Члены Комиссии:

 З.В. Пазуха

 Ю.В. Подивилова