

В Мурманское УФАС России

От Индивидуальный предприниматель

Курлович Андрей Константинович,

Муромовой А.О.

06-10/15-120

24.09.15 в 14.30

11.09.15 №2



ЖАЛОБА

на проведение торгов по извещению № 270615/0048014/01, Лот № 1, Лот № 3, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru 29.06.2015, дата окончания приема заявок на участие 18.07.2015, организатор торгов Комитет по управлению имуществом администрации муниципального образования Печенгский район (48014), ИНН: 5109400197, ОГРН: 1025100686819, адрес регистрации: 184421, Мурманская область, Печенгский район, п. Никель, пр-кт Гвардейский, д.13, местоположение: 184421, Мурманская область, Печенгский район, п.Никель, пр-кт Гвардейский, д.13, номер контактного телефона: 8 (81554) 51786 и действия организатора торгов - Комитета по управлению имуществом администрации муниципального образования Печенгский район Мурманской области, нарушающие антимонопольное законодательство.

Между администрацией пгт.Никель Мурманской области и мной были заключены договора аренды № 124 от 19.01.2010 г. и № 125 от 19.01.2010 года на нежилые помещения, расположенные по адресу: п.Никель Мурманской области ул.Бредова д.10. В соответствии с Федеральным законом 159-ФЗ, мне предоставлено право преимущественного выкупа и аренды на новый срок арендуемых мною нежилых помещений.

Статьей 621 ГК РФ установлено преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок, а именно, согласно п.1.ст.621 ГК РФ «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».

В соответствии с данной статьей и в связи с окончанием 30 июня 2015 года договоров аренды

Курлович Андрей Константинович

на вышеуказанные помещения, согласно условиям Договора аренды, мною за месяц до их окончания, а именно, **27.05.2015** года в адрес комитета по имуществу администрации Печенгский район Мурманской области было направлено Заявление с просьбой перезаключить (продлить) Договора аренды на новый срок, в ответ на которое Комитет по управлению имуществом Печенгского района направил в мой адрес Уведомление № 2537-16 КУИ от 24.06.2015 года, где сославшись на ст.17.1 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», предупредил о необходимости погасить в срок до 26.06.2015 года задолженность по арендной плате, в противном случае, арендуемые мною помещения будут выставлены на аукцион, а также в заключении договора на новый срок мне может быть отказано.

С целью устранения нарушений, препятствующих, как указал Комитет по управлению имуществом Печенгского района, заключению Договора аренды на новый срок, я произвел оплату за используемые мною помещения. Но в нарушение своего же Уведомления от **24.06.2015** года, являющегося в соответствии с ГК РФ офертой, Комитетом по управлению имуществом Печенгского района Мурманской области в середине июля, как мне стало известно, арендуемые мною помещения выставлены на аукцион на право заключения Договоров аренды.

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.

Торги на право заключения указанных договоров проводятся в соответствии с 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, утверждёнными Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. № 67.

Арендодатель (организатор) обязан уведомить лицо, занимающее соответствующее помещение по договору аренды, которое будет являться предметом торгов, об их проведении. Если рассматривать правило (п. 5.2) Рекомендаций в отрыве от действующего гражданского законодательства, то уведомление арендатора о проведении конкурса на право заключения договора аренды на занимаемое им помещение, служит отказом арендодателя от заключения договора на новый срок. **Данного Уведомления от Арендодателя (собственника) арендуемого мною помещения мне не направлялось.**



Аренда муниципального имущества предполагает передачу прав и обязанностей, предусмотренных договором аренды, в результате необоснованно были созданы преимущественные условия в получении муниципального имущества для определенного субъекта и препятствия в доступе к нему неопределенного круга потенциально заинтересованных лиц, которые также могли иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении муниципального имущества.

В день окончания приема заявок на аукцион представитель Комитета по имуществу по телефону сообщил мне о том, что арендуемое помещение выставлено на торги и о необходимости подачи заявки с моей стороны, в противном случае, я утрачу свое преимущественное право, и в последний момент мне помогли заполнить Заявку и зарегистрировали ее.

Я не согласен с проведенным аукционом, с его результатами, которые противоречат действующему Законодательству, так как мною было изъявлено желание заключить договор аренды по установленной на торгах стоимости поднятием карточки, а действия Организатора аукциона- Комитета по имуществу Печенгского района Мурманской области по признанию победителем являются неправомерными и не законными! препятствующими реализации моего преимущественного права. При проведении аукциона мною было заявлено о желании заключить договор аренды на условиях победителя, но вопреки этого и в нарушении правил проведения торгов, Организатор аукциона признал победителем

Кроме того, с целью реализации преимущественного права выкупа арендуемых нежилых помещений (на право аренды которых объявили и провели аукцион), расположенных по адресу: Мурманская область, пгт.Никель ул.Бредова дом 10, номера на поэтажном плане III/8,9,10,11,12,13,14, часть помещения №6, часть помещения №7 общей площадью 223,5 кв.м, в соответствии с Договором аренды № 124 и помещений с номерами III/ 1,2,3,4,5, общей площадью 178,4 кв.м., в соответствии с договором аренды № 125, а также в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 159 –ФЗ, мною 30.07.2015 года было направлено заявление о заключении со мной договоров купли-продажи в отношении арендуемых мною помещений.

Положения Закона № 159 ФЗ позволяют утверждать, что с учетом положений ст. 449 ГК РФ объявление о проведении торгов на право заключения аренды, Комитетом по управлению имуществом Печенгского района неправомерно, а поспешные действия по выставлению арендуемого мною помещения на торги без уведомления меня как действующего арендатора, незаконно, а статья 15 Закона о защите конкуренции устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

С.К. Сидоров

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в своём Постановлении от 29.11.2011 г. № 8799/11 по делу № А66-7056/2010 указал, что из положений части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении антимонопольного законодательства является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции

Если предметом торгов было только право на заключение договора, такой договор должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола, аукцион состоялся 21.07.2015г. (т.е. договор должен быть заключен не позднее 12 августа 2015 года). На сегодняшний день, в нарушение, такой договор аренды не подписан и его заключение и регистрация в установленном порядке невозможна ввиду фактического использования данного помещения мною, которые могут быть расторгнуты в соответствии со п. 2 ст. 610 ГК «предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца», то есть, не ранее чем через 3 месяца с момента Уведомления Арендодателем, составив акт приема-передачи. В подтверждении факта продолжения добросовестного использования мною спорного помещения, как на момент проведения аукциона, так и в настоящее время является направленное мне Комитетом по управлению имуществом письмо № 3220-ИСКУИ от 28.08.2015 года об отказе в заключении договора купли-продажи арендуемых мною помещений ввиду наличия задолженности по арендной плате за июль 2015 года в размере 31038 руб. (договора аренды закончились 30.06.2015г.) Ввиду сложившихся обстоятельств заключение договора аренды и передача помещения ? не возможна.

Кроме того, если же на торги выставлено имущество, обремененное соответствующими обязательствами, например, как в данном случае, при наличие действующего арендатора, договор аренды с которым не расторгнут, а недвижимое имущество не возвращено Арендодателю (собственнику) на момент проведения аукциона, но без этой оговорки, т.е. в аукционной документации не указаны сведения о правах третьих лиц на данное имущество, то арендатор вправе предъявить требование о признании торгов недействительными (Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 июля 1995 г. N С1-7/ОП-434 "Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебнo-арбитражной практике"

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги. Комитетом по управлению имуществом были произведены все возможные незаконные действия для устранения конкуренции на аукционе на право аренды указанных выше помещений, как до проведения торгов, так и непосредственно при процедуре проведения открытого аукциона.

На основании вышеизложенного,



Прошу:

1. Признать аукцион (извещение № 270615/0048014/01) на право заключения договора аренды в отношении объектов недвижимости, находящиеся в собственности муниципального образования городское поселение Никель Печенгского района Мурманской области, расположенные по адресам: Мурманская обл., Печенгский р-н, п. Никель, ул.Бредова,д.10 по Лотам №1 и №3 недействительным.
2. Признать должностных лиц администрации муниципального образования Печенгский район Мурманской области нарушившими антимонопольное законодательство и обязать осуществить действия по восстановлению моих прав.

Перечень прикрепленных документов:

1. Извещение о проведении аукциона.
2. Договора аренды № 124, № 125.
3. Заявление о продлении Договора аренды на новый срок без торгов
4. Ответ КУИ о необходимости произвести оплату задолженности по аренде для продления Договоров аренды.
5. Письмо об отказе в заключении договора купли-продажи ввиду наличия задолженности по арендной плате за июль 2015 г.

07.09.2015 г.



ИП Курлович А.К.