

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Октябрьской революции, 63а, тел. (347) 272-13-89,
факс (347) 272-27-40, E-mail: info@ufa.arbitr.ru, сайт http://ufa.arbitr.ru/
ОКПО 00068334, ОГРН 1030203900352 ИНН/КПП 0274037972/027401001

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Уфа

Дело № А07-1155/2013

24 апреля 2013 года

Резолютивная часть решения объявлена 23 апреля 2013 года.

Полный текст решения изготовлен 24 апреля 2013 года.

Арбитражный суд Республики Башкортостан в лице судьи Бобровой С.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Уразаевой Т.А.,

рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению

ООО "Монтажник" (450511, РБ, Уфимский район, с.Михайловка, ул.Ленина, д.46, ИНН 0245022668, ОГРН 1110280034787)

к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (450008, г.Уфа, ул.Пушкина, д.95, ИНН 0274090077, ОГРН 1030203893202)

третьи лица:

1. Управление земельных и имущественных отношений Администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан (450057, г.Уфа, ул.Цюрупы, д.6);

2. ООО «ЖКХ «Шемяк» (РБ, Уфимский район, с.Октябрьский, ул.Совхозная, 11)

об отмене решения от 27.11.2012г. № 101-18.1/12,

при участии в судебном заседании:

от заявителя: Иванова Н.В. по доверенности от 28.05.2012г.;

от ответчика: Вагизова Л.И. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля товарных рынков по доверенности № 40 от 11.04.2013г.;

от третьих лиц:

1. Мينيбаева Р.А. по доверенности № 154 от 22.02.2013г.;

2. Карачурин А.С. по доверенности № 064 от 25.02.2013г.

В Арбитражный суд Республики Башкортостан обратилось Общество с ограниченной ответственностью «Монтажник» с заявлением об отмене решения Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан от 27.11.2012г. № 101-18.1/12 и признании преимущественного права ООО «Монтажник» на заключение договоров аренды коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной

собственности сельских поселений Чесноковского сельсовета, Булгаковского сельсовета, Миловского сельсовета муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан.

Определением суда от 14.02.2013г. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено ООО «ЖКХ «Шемяк».

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей сторон и третьего лица, исследовав и оценив представленные доказательства, арбитражный суд установил, что Управлением земельных и имущественных отношений Администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан 11.09.2012г. на официальном сайте torgi.gov.ru размещена конкурсная документация, конкурсные предложения по проведению конкурса на право заключения договоров аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности сельских поселений Чесноковский сельсовет, Булгаковский сельсовет, Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан.

На участие в конкурсах было подано две заявки: ООО «ЖКХ «Шемяк» и ООО «Монтажник». Победителем конкурсов признано ООО «ЖКХ «Шемяк».

ООО «Монтажник» обратилось в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (далее Управление) с жалобой на действия организатора торгов – Управление земельных и имущественных отношений Администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан при проведении 09.11.2012г. конкурса.

По результатам рассмотрения жалобы Управлением вынесено решение от 27.11.2012г. № 101-18.1/12, в соответствии с которым жалоба ООО «Монтажник» признана необоснованной.

ООО «Монтажник» с вынесенным решением Управления не согласилось и обжаловало его в судебном порядке. В обоснование заявленных требований заявитель указывает на то, что при проведении конкурса организатором конкурса не было учтено преимущественное право ООО «Монтажник» на заключение договора аренды в соответствии со ст.621 Гражданского кодекса Российской Федерации и просит суд признать право преимущественно ООО «Монтажник» на заключение договоров аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности сельских поселений Чесноковский сельсовет, Булгаковский сельсовет, Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан.

Управление согласно представленному отзыву требования ООО «Монтажник» не признает, считает оспариваемое решение законным и обоснованным, поскольку преимущественное право на заключение договора аренды в соответствии со ст.621 ГК РФ возможно только при прочих равных условиях. В данном случае ООО «ЖКХ «Шемяк» были предложены лучшие условия, чем ООО «Монтажник» (т.1, л.д.89-90).

Управление земельных и имущественных отношений Администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан считает требования заявителя необоснованными по доводам, изложенным в отзыве (т.2, л.д.26-28).

ООО «ЖКХ «Шемяк» согласно представленному отзыву считает требования ООО «Монтажник» не обоснованными и не подлежащими удовлетворению.

Оценив представленные документы и доводы сторон, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии с ч.1 ст.198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, для признания незаконным решения, действия (бездействия) государственного органа, органа местного самоуправления, иного органа, должностного лица требуется наличие совокупности двух условий: несоответствие оспариваемого решения, действия (бездействия) закону или иному правовому акту и нарушение данным действием (бездействием) прав и охраняемых законом интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно ч.1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В соответствии со ст.17.1 Федерального закона «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, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного

управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, установленных ч.1 ст.17.1 указанного Федерального закона.

Как следует из материалов дела, на участие в конкурсе на право заключения договора аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения Чесноковский сельсовет было подано две заявки, участниками конкурса признаны ООО «Монтажник» и ООО «ЖКХ «Шемяк».

В соответствии с п.77 приказа ФАС России от 10.02.2010г. № 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» для определения лучших условий исполнения договора, предложенных в заявках на участие в конкурсе, оценка и сопоставление этих заявок осуществляются по цене договора и иным критериям, указанным в конкурсной документации. При этом критериями оценки заявок на участие в конкурсе помимо цены договора могут быть, в том числе, технико-экономические показатели объекта договора на момент окончания срока договора.

По лоту № 1 были предложены следующие цены:

ООО «ЖКХ «Шемяк» - 5 000 руб.;

ООО «Монтажник» - 279,43 руб.

При этом конкурсное предложение ООО «ЖКХ «Шемяк» по «технико-экономическим показателям объекта договора» составило 100 000 руб., конкурсное предложение ООО «Монтажник» - 360 руб.

При оценке заявок по лоту № 1 по критерию «технико-экономические показатели объекта договора» в соответствии с конкурсными предложениями участников ООО «ЖКХ «Шемяк» присвоено 5 баллов, ООО «Монтажник» - 1 балл.

По лоту № 2 были предложены цены:

ООО «ЖКХ «Шемяк» - 7 000 руб.;

ООО «Монтажник» - 729,66 руб.

Конкурсное предложение ООО «ЖКХ «Шемяк» по «технико-экономическим показателям объекта договора» составило 100 000 руб., конкурсное предложение ООО «Монтажник» - 1200 руб.

При оценке заявок по лоту № 2 по критерию «технико-экономические показатели объекта договора» в соответствии с конкурсными предложениями участников ООО «ЖКХ «Шемяк» присвоено 5 баллов, ООО «Монтажник» - 1 балл.

На участие в конкурсе на право заключения договора аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения Булгаковский сельсовет было подано две

заявки, участниками конкурса признаны ООО «Монтажник» и ООО «ЖКХ «Шемяк».

Предложенная цена ООО «ЖКХ «Шемяк» составила 70 000 руб., ООО «Монтажник» - 49 047,45 руб.

Конкурсное предложение ООО «ЖКХ «Шемяк» по «технико-экономическим показателям объекта договора» составило 300 000 руб., конкурсное предложение ООО «Монтажник» - 49 547,45 руб.

При оценке заявок по критерию «технико-экономические показатели объекта договора» в соответствии с конкурсными предложениями участников ООО «ЖКХ «Шемяк» присвоено 5 баллов, ООО «Монтажник» - 1 балл.

На участие в конкурсе на право заключения договора аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения Миловский сельсовет было подано две заявки, участниками конкурса признаны ООО «Монтажник» и ООО «ЖКХ «Шемяк».

Участниками предложены цены:

ООО «ЖКХ «Шемяк» составила 8 000 руб., ООО «Монтажник» - 844,909 руб.

Конкурсное предложение ООО «ЖКХ «Шемяк» по «технико-экономическим показателям объекта договора» составило 100 000 руб., конкурсное предложение ООО «Монтажник» - 1200 руб.

При оценке заявок по критерию «технико-экономические показатели объекта договора» в соответствии с конкурсными предложениями участников ООО «ЖКХ «Шемяк» присвоено 5 баллов, ООО «Монтажник» - 1 балл.

В соответствии с п.1 ст.621 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, преимущественное право на заключение договора аренды возникает только при прочих равных условиях.

В данном случае при оценке и сопоставлении конкурсных предложений ООО «КФХ «Шемяк» и ООО «Монтажник» было установлено, что по всем лотам конкурса предложения ООО «КФХ «Шемяк» по цене и по технико-экономическим показателям объекта договора были значительно лучше, чем у ООО «Монтажник». В связи с чем, ООО «КФХ «Шемяк» было признано победителем конкурсов.

При таких обстоятельствах антимонопольный орган правомерно признал жалобу ООО «Монтажник» на действия организатора торгов – Управление земельных и имущественных отношений Администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан при проведении 09.11.2012г. конкурса на право заключения договоров аренды коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной

собственности сельского поселения Чесноковский сельсовет, Булгаковский сельсовет, Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, необоснованной.

ООО «Монтажник», ссылаясь на постановление Пленума ВАС РФ № 73 от 17.11.2011, просит арбитражный суд признать право преимущества ООО «Монтажник» на право заключения договоров аренды коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности сельских поселений Чесноковского сельсовета, Булгаковского сельсовета, Миловского сельсовета муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан.

ООО «Монтажник» в материалы дела представлены письма, направленные в адрес Управления земельных и имущественных отношений Администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, Администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан с просьбой учесть при подведении итогов конкурсов факт преимущественного права на заключение договоров аренды объектов коммунальной инфраструктуры в соответствии со ст.621 ГК РФ и постановления ВАС РФ № 73 от 17.11.2011г.

Пленум ВАС РФ в пункте 3 постановления от 17.11.2011г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснил, что по смыслу части третьей пункта 1 статьи 621 ГК РФ преимущественным правом на заключение договора аренды обладает не только арендатор по действующему договору аренды, но и арендатор по договору, который был прекращен в течение года до заключения договора аренды с другим лицом или проведения торгов для заключения такого договора, при условии письменного уведомления арендодателя в порядке, установленном абзацем первым пункта 1 статьи 621 ГК РФ, о желании заключить новый договор аренды.

Поскольку положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного или муниципального имущества принадлежащего ему в силу статьи 621 ГК РФ преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, такой арендатор вне зависимости от того, являлся ли он участником указанных торгов, вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору.

ООО «Монтажник» требование о переводе прав и обязанностей по заключенным на торгах договорах аренды объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения Чесноковский сельсовет, Булгаковский сельсовет, Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан не заявлялось.

Данное требование может быть рассмотрено лишь в рамках искового производства, с привлечением соответствующих лиц в качестве ответчиков.

Избрание заявителем ненадлежащего способа защиты нарушенного права является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении

заявленных в порядке, предусмотренном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, требований.

С учетом изложенного, требования ООО «Монтажник» удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь статьями 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении требований Общества с ограниченной ответственностью «Монтажник» (ИНН 0245022668, ОГРН 1110280034787) отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Уральского округа в течение двух месяцев со дня его вступления в законную силу при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы, через Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на Интернет-сайтах Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда www.18aas.arbitr.ru или Федерального арбитражного суда Уральского округа www.fasuo.arbitr.ru.

Судья

С.А.Боброва