

## РЕШЕНИЕ

по делу № Т-02/05

Резолютивная часть решения оглашена «14» марта 2013 года г. Биробиджан

Решение в полном объеме изготовлено «19» марта 2013 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области в составе:

Председатель Комиссии:	- <...>	<...>;
Члены Комиссии:	- <...>	<...>;
	- <...>	<...>,

при участии:

от заявителей: индивидуальных предпринимателей <...>, <...>,

от организатора торгов: администрации <...> (главы администрации <...>),

рассмотрев жалобу индивидуальных предпринимателей <...>, <...> на действия организатора торгов – администрации <...> при проведение торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, извещение от 27.02.2013 270213/0262973/01 по лоту № 2,

УСТАНОВИЛА:

В Еврейское УФАС России 04.03.2013 года поступила жалоба индивидуальных предпринимателей <...>, <...> (далее – Заявители) в которой сообщают, что четверо предпринимателей, чьи торговые места (торговые площади) согласно договорам аренды находятся в одном здании, занимаются разными видами деятельности:

- ИП <...>: розничная торговля продуктами питания, табачной и алкогольной продукцией и т.д.;

- ИП <...>: розничная торговля одеждой, обувью, хозяйственными товарами и т.д.;
- ИП <...>: розничная торговля средствами гигиены, парфюмерией и т.д.;
- ИП <...>: розничная торговля газетно-печатной продукцией, сувенирами, бижутерией и т.д. (в данный момент болеет, инвалид II группы).

Согласно техническим параметрам площадь арендуемых помещений составляет:

- ИП <...>: согласно договору аренды № 60- 187,4 кв.м.
- ИП <...>: согласно договору аренды № 63- 88,2 кв.м.
- ИП <...>: согласно договору аренды № 62- 38,4 кв.м.
- ИП <...>: согласно договору аренды № 61- 24,2 кв.м.
- Общий коридор - согласно договору аренды № 65 – 35,3 кв.м.
- Общая площадь - 373,5 кв.м.

Администрацией <...> при проведение торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, извещение от 27.02.2013 № 270213/0262973/01 все вышеперечисленные четыре торговые площади объединены в один лот № 2, что влечет по мнению Заявителей, ущемление интересов потенциальных участников торгов и ограничение конкуренции.

Заявители считают, что объединение торговых площадей в один лот является административным барьером для участников торгов, занимающих ранее по сравнению с торговой площадью, указанной в лоте № 2, наименьшую торговую площадь и соответственно имеющих наименьший товарооборот.

Вышеуказанные действия Администрации торгов, по мнению Заявителей, влечет за собой полное устранение с рынка розничной торговли ранее действующих на вышеуказанной торговых площадях хозяйствующих субъектов.

Администрацией представлены письменные пояснения по жалобе Заявителей, в которых сообщает следующее, что индивидуальные предприниматели <...> и <...> арендуют торговые площади согласно Договоров аренды № 63 - 88,2 кв.м. и № 62 - 38,4 кв.м., что является частью торгового помещения, которое расположено по адресу: <...>.

27.02.2013 года Администрацией на основании распоряжения Администрации от 20.02.2013 № 20 были объявлены торги в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества.

Кроме того, торговые площади №№: 60,61,62,63,65 объединены на основании решения собрания депутатов от 06.07.2012 № 66, что не противоречит законодательству, согласно Решению арбитражного суда ЕАО от 27.12.2012 по делу № А-16-938/2012.

Администрацией извещение и конкурсная документация размещены на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), который доступен для всех граждан без исключения. Заявители имеют право участвовать в торгах в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества. На сегодняшний день Заявители заявки на участие в торгах в Администрацию поселения не предоставили. Соответственно права данных граждан не нарушены.

В заседании Комиссии Еврейского УФАС России Заявители поддержали жалобу в полном объеме, глава администрации <...> поддержал доводы, изложенные на жалобу Заявителей в полном объеме.

Жалоба рассмотрена Комиссией Еврейского УФАС России по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ).

Согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона № 135-ФЗ при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Заслушав Заявителей и главу администрации <...>, рассмотрев материалы дела, Комиссия Еврейского УФАС России пришла к следующему.

Порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлен статьей 17.1 Закона № 135-ФЗ.

Из части 1 указанной статьи следует, что 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 законом.

[Порядок](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения указанных договоров и [перечень](#) видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (ч. 5 ст. 17.1 Закона № 135-ФЗ).

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (зарегистрирован в Минюсте России 11.02.2010 № 16386) 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).

Таким образом, при проведении торгов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении муниципального имущества Администрация обязана соблюдать вышеуказанные нормы законодательства.

20.02.2013 года Администрацией издано распоряжение № 20 «О проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества <...>, согласно которому следовало:

- провести торги в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества - нежилых помещений (№№: 59, 60, 61, 62, 63, 65), расположенных в МКД по адресу: <...>, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию <...>;

- объединить площади нежилых помещений №№: 60,61,62,63,65 согласно решению Собрания депутатов <...> № 66 от 06.07.2012 «Об объединении площадей нежилых помещений муниципального имущества для передачи в аренду» по адресу: <...>.

Пунктом 3 настоящего распоряжения утверждена документация по проведению открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (далее – Документация).

27 февраля 2013 года Администрацией на сайте в сети «Интернет» по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 270213/0262973/01 о проведение аукциона, аукционная документация, в соответствии с которым на аукцион выставлено два лота. Срок окончания приема заявок установлен до 21.03.2013. Дата проведения аукциона – 27.03.2013.

В извещении указано следующее.

Предмет аукциона: право заключения договоров аренды, имущества, находящегося в муниципальной собственности <...> (**под объекты торговли**), а именно:

№ лота	Наименование и характеристика имущества, местонахождение	Начальная годовая арендная плата без учета НДС	Величина повышения начальной цены ("шаг
--------	--	--	---

		(руб.)	аукциона") (руб.)
1	2	3	4
1	<p>Нежилое помещение в МКД, расположенное по адресу: &lt;...&gt;</p> <p>(помещение 59, на 1 этаже), площадь 210,4 кв.м</p> <p>отопление – центральное; электроснабжение – центральное; водопровод – центральный; вентиляция; канализация – центральная. материал стен – кирпич; год постройки – 1975; количество этажей – 5;</p>	290 000,00	14 500,00
2	<p>Нежилые помещения в МКД, расположенные по адресу: &lt;...&gt;</p> <p>(помещение 60, 61, 62, 63, 65 на 1 этаже), площадь 378,0 кв.м</p> <p>отопление – центральное; электроснабжение – центральное; водопровод – центральный; вентиляция; канализация – центральная. материал стен – кирпич; год постройки – 1975; количество этажей – 5;</p>	506 000,00	25 300,00

Согласно п.п. 1 п. 114 Правил к документации помимо информации и сведений содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать в соответствии с п. 120-122 настоящих требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, в том числе заявки, подаваемой в форме электронного документа, и инструкцию по ее заполнению.

В п.п. 3.3.1 п. 3.3. раздела 3 Документации установлено, что Заявитель оформляет заявку в соответствии с требованиями, указанными в Информационной карте аукциона и п. 3.4 аукционной документации.

Согласно п.п. 3.4.1 п. 3.4 раздела 3 Документации для участия в аукционе Заявители (лично или через своего полномочного представителя) предоставляют Организатору аукциона заявку по форме, определенной в Приложении 1 к настоящей Документации.

В п. 9 раздела 4 Документации по лоту № 1 установлено место, дата начала и дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе: осуществляется с понедельника по пятницу с 9.00 до 12.30 часов и с 14.00 до 17.00 часов местного времени, начало приема заявок с 27.02.2013 по 21.03.2013 по адресу: <...>, кабинет главы администрации.

Согласно п. 11 раздела 4 Документации по лоту № 1, установлены требования к подаче заявки на участие в аукционе Заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены настоящей документацией об аукционе, а именно: прием заявок на участие в аукционе прекращается в указанный в настоящей аукционной документации день непосредственно перед началом рассмотрения заявок. Заявка на участие в аукционе предоставляется лично или через своего полномочного представителя Организатору аукциона по форме, определенной в Приложении 1, 2, 3. Каждая заявка на участие в аукционе, поступившая в срок, указанный в настоящей аукционной документации, регистрируется организатором аукциона. По требованию заявителя Организатор аукциона выдает расписку в получении такой заявки с указанием даты и времени ее получения. Полученные после окончания установленного срока приема заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и возвращаются соответствующим заявителям.

В п. 9 раздела 4 Документации по лоту № 2 установлено место, дата начала и дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе: осуществляется с понедельника по пятницу с 9.00 до 12.30 часов и с 14.00 до 17.00 часов местного времени, начало приема заявок с 27.02.2013 по 21.03.2013 по адресу: <...>, кабинет главы администрации.

Согласно п. 11 раздела 4 Документации по лоту № 2, установлены требования к подаче заявки на участие в аукционе: Заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены настоящей документацией об аукционе, а именно: прием заявок на участие в аукционе прекращается в указанный в настоящей аукционной документации день непосредственно перед началом рассмотрения заявок. Заявка на участие в аукционе предоставляется лично или через своего полномочного представителя Организатору аукциона по форме, определенной в Приложении 1, 2, 3. Каждая заявка на участие в аукционе, поступившая в срок, указанный в настоящей аукционной документации, регистрируется организатором аукциона. По требованию заявителя Организатор аукциона выдает расписку в получении такой заявки с указанием даты и времени ее получения. Полученные после окончания установленного срока приема заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и возвращаются соответствующим заявителям.

Таким образом, в нарушение требований п. 114 Правил - организатором

торгов - администрацией <...> при проведение торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, извещение от 27.02.2013 № 270213/0262973/01 в Документации не установлены требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе подаваемой в форме электронного документа, и инструкция по ее заполнению.

На основании вышеизложенного администрацией <...> нарушены требования ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которые выразились в том, что при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, извещение от 27.02.2013 № 270213/0262973/01, в Документации отсутствует информация о подаче заявок в форме электронного документа и инструкции по ее заполнению, что влечет за собой ограничение количества потенциальных участников торгов и ограничении конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона № 135-ФЗ органам местного самоуправления 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).

Администрацией 20.02.2013 года издано распоряжение «О проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества <...>» № 20, согласно которому площади нежилых помещений №№ 60,61,62,63,65 объединены согласно решению Собрания депутатов <...> № 66 от 06.07.2012 «Об объединении площадей нежилых помещений муниципального имущества для передачи в аренду» по адресу: <...>.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права:

- от 24.03.2010 условный номер <...> -79-01/015/2010-192 нежилое помещение № 60 по адресу: <...> - занимает площадь 188 кв.м;

- от 24.03.2010 условный номер <...> -79-01/015/2010-193 нежилое помещение № 61 по адресу: <...> - занимает площадь 24,2 кв.м;

- от 24.03.2010 условный номер <...> -79-01/015/2010-194 нежилое помещение № 62 по адресу: <...> - занимает площадь 38,4 кв.м;

- от 24.03.2010 условный номер <...> -79-01/015/2010-195 нежилое помещение № 63 по адресу: <...> - занимает площадь 88,2 кв.м;

- от 24.03.2010 условный номер <...> -79-01/015/2010-197 нежилое помещение № 65 по адресу: <...> - занимает площадь 39,2 кв.м.

Согласно Договору аренды имущества находящегося в муниципальной собственности <...> от 10.07.2012 № 5 нежилое помещение № 63 на 1 этаже по адресу: <...>, площадью 88,2 кв.м. занимает индивидуальный предприниматель <...>.

Согласно Договору аренды имущества находящегося в муниципальной собственности <...> от 10.07.2012 № 5 нежилое помещение № 62 на 1 этаже по адресу: <...>, площадью 38,4 кв.м. занимает индивидуальный предприниматель <...>.

В ходе заседания Заявители и глава администрации <...> пояснили, что, нежилые помещения на 1 этаже по адресу: <...>:

- № 61, площадью 24,2 кв.м. занимает индивидуальный предприниматель <...>;
- № 65, площадью 35,3 кв.м – является общим коридором;
- № 60, площадью 188 кв.м. занимает Общество с ограниченной ответственностью «Хлеб-Соль».

Кроме того пояснили, что срок действия Договоров аренды имущества находящегося в муниципальной собственности <...>, заключенные между Администрацией и индивидуальными предпринимателями истек, но индивидуальные предприниматели занимают данные нежилые помещения (торговые площади) и осуществляют на ней свою торговую деятельность.

Доводы представителя Администрации о том, что торговые площади №№ 60,61,62,63,65 объединены на основании решения Собрания депутатов от 06.07.2012 № 66, которое не противоречит законодательству, согласно Решению арбитражного суда ЕАО от 27.12.2012 по делу № А-16-938/2012 не принимается.

Согласно Решению арбитражного суда ЕАО от 27.12.2012 по делу № А-16-938/2012 рассмотрено в открытом судебном заседании в помещении арбитражного суда дела по заявлению Администрации о признании незаконным решения и предписания Управления Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области от 08.06.2012 по делу № Т-02/05.

Как следует из Решения арбитражного суда ЕАО от 27.12.2012 по делу № А-16-938/2012, арбитражный суд не признает в действиях администрации по объединению в один лот частей одного помещения, нарушений антимонопольного законодательства по следующим основаниям: лот № 1 – нежилое помещение общей площадью 112,4 кв.м. образован путем объединения двух торговых площадей 88,2 кв.м. и 24,2 кв.м.

На основании вышеизложенного в Решении арбитражного суда ЕАО от 27.12.2012 по делу № А-16-938/2012 говорится об объединении двух торговых площадей находящихся в одном торговом зале нежилого помещения по адресу: <...>.

В результате объединения торговых площадей 150,8 кв.м., 188,0 кв.м. (двух торговых залов) и площади 39,2 кв.м. произошло укрупнение лота № 2 при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, извещение от 27.02.2013



№ 270213/0262973/01, что может повлечь за собой (повлекло) недопущение, ограничение и устранение конкуренции с рынка неограниченное количество хозяйствующих субъектов занимающихся торговой деятельностью, а именно: по лоту № 2 объединены торговые площади, которые занимают разные хозяйствующие субъекты, занимающиеся торговой деятельностью – розничной торговлей:

1. Нежилое помещение № 63 на 1 этаже по адресу: <...>, площадью 88,2 кв.м. занимает индивидуальный предприниматель <...> – розничная торговля одеждой, обувью, хозяйственными товарами и т.д.

2. Нежилое помещение № 62 на 1 этаже по адресу: <...>, площадью 38,4 кв.м. занимает индивидуальный предприниматель <...> - розничная торговля средствами гигиены, парфюмерией и т.д.

3. Нежилое помещение № 61 на 1 этаже по адресу: <...>, площадью 24,2 кв.м. занимает индивидуальный предприниматель <...> - розничная торговля газетно-печатной продукцией, сувенирами, бижутерией и т.д.

Общая площадь торговых помещений находящихся в одном торговом зале 150,8 кв.м.

4. Нежилое помещение № 60 на 1 этаже по адресу: <...>, площадью 188 кв.м. занимает Общество с ограниченной ответственностью «Хлеб-Соль» - розничная торговля продуктами питания, табачной и алкогольной продукцией и т.д.

5. Нежилое помещение № 65 на 1 этаже по адресу: <...>, площадью 35,3 - общий коридор.

Таким образом, объединение торговых площадей 150,8 кв.м., 188,0 кв.м. и площади 39,2 кв.м. в один лот № 2 при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, извещение от 27.02.2013 № 270213/0262973/01 может повлечь за собой (повлекло) недопущение, ограничение и устранение конкуренции с рынка неограниченное количество хозяйствующих субъектов занимающихся торговой деятельностью – розничной торговлей.

Помимо вышеизложенного, Администрацией не представлены доказательства документального обоснования порядка формирования лота № 2.

Согласно ч.1 ст.15 Закона № 135-ФЗ 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 с ч. 1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов

запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Комиссия приходит к выводу, что со стороны Администрации – организатора торгов допущены нарушения требований ч.1 ст.15, ч.1 ст.17 Закона № 135-ФЗ, которые выразились в издании распоряжения администрацией <...> от 20.02.2013 № 20 «О проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества <...> в части объединения торговых площадей 150,8 кв.м., 188,0 кв.м. и площади 39,2 кв.м. в один лот № 2 при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, извещение от 27.02.2013 № 270213/0262973/01, что может повлечь за собой (повлекло) недопущение, ограничение и устранение конкуренции с рынка неограниченное количество хозяйствующих субъектов занимающихся торговой деятельностью.

Исходя из вышеизложенного, следует, что торги в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, извещение от 27.02.2013 № 270213/0262973/01 по лота №№ 1,2, проведены с нарушением требований пункта 114 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 ФАС России от 10.02.2010 № 67, ч. 1 ст. 17 по лотам №№: 1,2 и по лоту № 2 ч.1 ст.15, ч.1 ст.17 Закона № 135-ФЗ.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Еврейского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу индивидуальных предпринимателей <...>, <...> на действия организатора торгов – администрации <...> при проведение торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, извещение от 27.02.2013 № 270213/0262973/01 по лоту № 2 обоснованной.

2. Признать администрацию <...> нарушившей требования:

- ч. 1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части издания пункта 2 распоряжения администрации <...> от 20.02.2013 № 20 об объединении торговых площадей 150,8 кв.м., 188,0 кв.м. и площади 39,2 кв.м. в один лот № 2 при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений,

находящихся в муниципальной собственности, извещение от 27.02.2013 № 270213/0262973/01, что может повлечь за собой (повлекло) недопущение, ограничение и устранение конкуренции с рынка неограниченное количество хозяйствующих субъектов занимающихся торговой деятельностью.

- ч. 1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которые выразились в следующих действиях: при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, извещение от 27.02.2013 № 270213/0262973/01, торговые площади 150,8 кв.м., 188,0 кв.м. и площадь 39,2кв.м. объединены в один лот № 2, что может повлечь за собой (повлекло) недопущение, ограничение и устранение конкуренции с рынка неограниченное количество хозяйствующих субъектов занимающихся торговой деятельностью.

- ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которые выразились в следующих действиях: при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, извещение от 27.02.2013 № 270213/0262973/01, в Документации отсутствует информация о подаче заявке в форме электронного документа и инструкции по ее заполнению, что влечет за собой ограничение количества потенциальных участников торгов и ограничении конкуренции.

3. Передать уполномоченному лицу материалы дела о решения вопроса о привлечении к административной ответственности должностных лиц администрации <...>.

4. Передать материалы дела для решения вопроса о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Собрания депутатов <...> в части издания решения от 06.07.2012 № 66 «Об объединении площадей нежилых помещений муниципального имущества для передачи в аренду.

5. Выдать предписание администрации <...>.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия Арбитражный суд Еврейской автономной области.