

РЕШЕНИЕ

г.Петрозаводск

Резолютивная часть решения объявлена 15 марта 2011 года.

Решение изготовлено в полном объеме 18 марта 2011 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

- Петров М.А.
- руководитель Карельского УФАС России, Председатель Комиссии;
 - начальник отдела контроля органов власти Карельского УФАС России, член Комиссии;
 - специалист-эксперт отдела контроля органов власти Карельского УФАС России, член Комиссии.

рассмотрев дело № 05-13/65 возбужденное в отношении муниципального образовательного учреждения «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Т.Ф. Сепсяковой» (наб. Варкауса, 5, г. Петрозаводск, Республика Карелия, 185000, далее – МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Т.Ф. Сепсяковой») по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии: представителей заявителя - ООО «СК «Артекс» ... представителя ответчика - МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Т.Ф. Сепсяковой» ...

представителя заинтересованного лица – ООО «Онегопит» ..

УСТАНОВИЛА:

В адрес Карельского УФАС России поступило заявление ООО «СК «Артекс» (от 06.10.2010 вх. № 4263, далее – заявитель), в котором содержится жалоба на действия МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Сепсяковой Т.Ф.» при проведении аукциона на право аренды муниципального имущества, нежилого помещения общей площадью 128,6 кв.м, расположенного по адресу наб. Варкауса, 5, г. Петрозаводск (разрешенное использование – столовая) состоявшегося 10.09.2010 года.

Как следует из материалов, собранных в ходе рассмотрения заявления, организатором аукциона выступает МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Т.Ф. Сепсяковой». Предмет торгов - право на заключение договора аренды помещения столовой (общей площадью 128,6 кв.м, расположенного по адресу наб. Варкауса, 5, г. Петрозаводск), находящегося в оперативном управлении МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Т.Ф. Сепсяковой» для использования в целях организации горячего питания обучающихся.

Документация об аукционе утверждена 26.06.2010 года директором МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Т.Ф. Сепсяковой» ...

Согласно пункту 2.1 документации об аукционе участниками аукциона могут быть юридические лица, а так же физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей на территории России.

Извещение о проведении указанного аукциона утверждено директором МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Т.Ф. Сепсяковой» ..., опубликовано в газете «Петрозаводские городские страницы» от 30.07.2010 № 55 (343). В извещении отсутствует электронный адрес в сети «Интернет», на котором должна быть размещена документация об аукционе, кроме того размещение извещения на официальном сайте в сети интернет не производилось.

В извещении о проведении аукциона на право аренды муниципального имущества указана начальная цена платежа за право заключить договор аренды (305500 рублей).

Победителем аукциона согласно протоколу № 3 «Об итогах аукциона» от 13.09.2010 признано ООО «СК «Артекс».

Согласно протоколу № 4 об отказе заключения договора от 16.09.2010, в связи с тем, что победителем торгов в течении пяти дней не были подписаны договор купли-продажи права аренды и договор аренды

муниципального имущества, право заключения указанных договоров перешло к ООО «Онегопит» - участнику аукциона сделавшему предпоследнее предложение.

Приказом Карельского УФАС России от 13.12.2010 № 193 по результатам рассмотрения указанного заявления, в соответствии с частью 4 статьи 44 Закона о защите конкуренции было возбуждено дело № 05-13/65 по признакам нарушения МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Т.Ф. Сепсяковой» пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в необоснованном препятствовании осуществления деятельности хозяйствующими субъектами, путем взимания платы за право аренды помимо арендной платы, а так же по признакам нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившегося в совершении действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции путем нарушения порядка опубликования извещения о проведении аукциона, ограничении круга потенциальных участников аукциона, при проведении аукциона на право аренды муниципального имущества.

Определением Карельского УФАС России от 14.12.2010 дело № 05-13/65 было назначено к рассмотрению на 23.12.2010 года в 10 часов 00 минут, по адресу: г.Петрозаводск, наб. Варкауса, д. 1-а, каб. 518. Заседание комиссии по рассмотрению дела № 05-13/65 состоялось в назначенное время.

Комиссией Карельского УФАС России было установлено, что определение от 14.12.2010 года «О назначении дела № 05-13/65 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению» содержит техническую ошибку, в части указания номера дела о нарушении антимонопольного законодательства ошибочно указано «№ 05-13/62» - следует читать «№ 05-13/65».

В ходе рассмотрения дела представители ООО «СК «Артекс» поддержали позицию, изложенную ранее в заявлении. Основные претензии ООО «СК «Артекс» сводятся к тому, что, по мнению заявителя при проведении указанного аукциона на право аренды муниципального имущества были нарушены требования действующего законодательства. В частности, как сообщает заявитель при обращении ООО «СК «Артекс» в МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Т.Ф. Сепсяковой» за документацией об аукционе организатором аукциона был предоставлен лишь бланк заявки на участие в торгах.

Кроме того по мнению ООО «СК «Артекс» МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Т.Ф. Сепсяковой» уклонилась от подписания договора по результатам аукциона. Заявитель указывает, что договор аренды муниципального имущества был направлен в адрес ООО «СК «Артекс» в единственном экземпляре по почте в последний день пятидневного срока отведенного для его подписания, соответственно был

получен заявителем по истечении указанного срока, при этом отсутствовали приложение договору № 1 – движимое имущество (оборудование, инвентарь) находящееся в столовой; приложение к договору № 3 – расчет арендной платы. Вместе с тем МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Т.Ф. Сепсяковой» в адрес ООО «СК «Артекс» было направлено дополнительное соглашение № 1 к договору аренды муниципального имущества, в соответствии с которым «Арендатор» должен представить до 01.10.2010 документ, подтверждающий предельный размер торговой наценки, в случае его непредоставления договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Представитель ответчика с позицией заявителя не согласился, в ходе рассмотрения дела пояснил, что в адрес МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Т.Ф. Сепсяковой» обращение ООО «СК «Артекс» о выдаче документации об аукционе не поступало; договор купли-продажи права аренды и договор аренды муниципального имущества были заключены с ООО «Онегопит», так как ООО «СК «Артекс» не подписало указанные договоры в установленный срок и право их заключения перешло к участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение.

Согласно представленным ответчиком копиям чека и почтового уведомления подписанный экземпляр договора был направлен организатором торгов в адрес ООО «СК «Артекс» 15.09.2010 года (последний день пятидневного срока отведенного для его подписания), а получен указанной организацией - 22.09.2010 года.

Вместе с тем протокол № 04 об отказе заключения договора был составлен МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Т.Ф. Сепсяковой» - 16.09.2010 года.

Таким образом, заявитель был лишен реальной возможности подписать указанный договор, а, следовательно, не мог быть признан уклонившимся от его подписания.

Исследовав имеющиеся материалы Комиссия Карельского УФАС России пришла к выводу о необходимости получения дополнительных доказательств по делу. На основании изложенного Комиссией Карельского УФАС России 27.01.2011 было вынесено определение «Об отложении рассмотрения дела № 05-13/65 о нарушении антимонопольного законодательства и продлении срока его рассмотрения», в соответствии с которым рассмотрение дела было назначено 15.03.2011 в 10 часов 00 минут.

Заседание комиссии по рассмотрению дела № 05-13/65 состоялось в назначенное время. Во исполнение вышеуказанного определения ответчик представил копию договора аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа от 20.09.2010 года № 1, прошедшего

государственную регистрацию.

В ходе рассмотрения дела представитель ООО «СК «Артекс» поддержал ранее изложенную позицию.

Представитель ответчика с указанной позицией не согласился, считает что торги проведены в соответствии с действующим законодательством.

Представитель заинтересованного лица - ООО «Онегопит» заявил, что считает претензии ООО «СК «Артекс» необоснованными.

При принятии решения Комиссия Карельского УФАС России руководствовалась следующим.

Целями Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Закон о защите конкуренции определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями.

Согласно части 3 статьи 17.1 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, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным учреждениям, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Данная норма направлена на обеспечение равного (конкурентного) доступа к государственному и муниципальному имуществу всем заинтересованным лицам.

В соответствии с частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции 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.

Указанный порядок установлен Приказом ФАС РФ от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ ФАС России № 67).

Приказ ФАС России № 67 вступил в силу 07.03.2010 по истечении 10 дней с даты опубликования в «Российской газете» № 37 - 24.02.2010.

Следовательно, аукцион на право аренды муниципального имущества, нежилого помещения общей площадью 128,6 кв.м, расположенного по адресу наб. Варкауса, 5, г. Петрозаводск, должен проводиться в соответствии с указанным приказом.

В результате соблюдения процедуры торгов в отношении государственного или муниципального имущества обеспечивается открытое соперничество хозяйствующих субъектов, желающих приобрести права на такое имущество, при равном доступе к информации, на основании единых требований и критериев.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Исследовав имеющиеся материалы, заслушав пояснения сторон Комиссия Карельского УФАС России установила следующее:

- Согласно части 5 статьи 53 Закона о защите конкуренции извещения о проведении конкурсов или аукционов, вносимые в них изменения, извещения об отказе от проведения конкурсов или аукционов также опубликовываются в официальном печатном издании, определяемом на конкурсной основе органом местного самоуправления.
- Официальным печатным изданием Петрозаводского городского округа по опубликованию информации о проведении торгов в отношении муниципального имущества является газета «Карельская Губерния» (Протокол аукциона на оказание услуг по размещению в СМИ информационных сообщений о проведении торгов в отношении муниципального имущества № 03 от 27.01.2010).

Вместе с тем извещение о проведении аукциона на право аренды школьной столовой опубликовано в газете «Петрозаводские городские страницы» от 30.07.2010 № 55 (343).

В пункте 105 Приказа ФАС России № 67 определен перечень сведений, которые должны быть указаны в извещении о проведении аукциона.

Извещение о проведении аукциона на право аренды муниципального имущества (нежилого помещения общей площадью 128,6 кв.м, расположенного по адресу наб. Варкауса, 5, г. Петрозаводск) не соответствует установленным требованиям, а именно подпункту 6 пункта 105 Приказа ФАС России № 67, в извещении отсутствует электронный адрес в сети «Интернет», на котором размещена документация об аукционе.

В соответствии с пунктом 104 Приказа ФАС России № 67 извещение о проведении аукциона также может быть опубликовано в любых средствах массовой информации и размещено в любых электронных средствах массовой информации, при условии, что такие опубликование и размещение не могут осуществляться вместо размещения на официальном сайте торгов, предусмотренного пунктом 103 Приказа ФАС России № 67.

В рассматриваемом случае официальным сайтом торгов является официальный сайт Администрации Петрозаводского городского округа (<http://www.petrozavodsk-mo.ru/>).

МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Т.Ф. Сепсяковой» не представлены документы, подтверждающие размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, в ходе рассмотрения дела представитель истца пояснила, что информация о проведении аукциона в сети «Интернет» не размещалась.

Нарушение порядка опубликования извещения о проведении торгов влечет ограничение доступа к информации о проведении аукциона заинтересованных лиц, следовательно, действия (бездействие) организатора аукциона могли привести к ограничению круга участников торгов.

2) Согласно пункту 23 Приказа ФАС России № 67 заявителем может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора и подавшее заявку на участие в аукционе.

Вместе с тем требования к участникам аукциона, установленные документацией об аукционе необоснованно сужают круг потенциальных участников торгов. Согласно пункту 2.1 документации участниками аукциона могут быть только юридические лица, а так же физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей на территории России.

3) В извещении о проведении аукциона на право аренды муниципального имущества указана начальная цена платежа за право заключить договор аренды (305 500 рублей).

Приказом ФАС России № 67 установлен единый порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды государственного и муниципального имущества.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 105 Приказа ФАС России № 67 в извещении о проведении аукциона начальная (минимальная) цена договора (цена лота) указывается в размере платежа за право заключить договор только в отношении договоров безвозмездного пользования имуществом, при заключении договора аренды муниципального имущества начальная (минимальная) цена договора (цена лота) указывается в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования имуществом, при необходимости с указанием начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

Кроме того в пункте 6 извещения о проведении аукциона указано, что расчет арендной платы производится в соответствии с Методикой определения размера арендной платы за муниципальное имущество Петрозаводского городского округа.

При этом Приказом ФАС России № 67 предусмотрен определенный порядок проведения процедур для определения цены арендной платы (арендная плата по договору аренды, определяется на аукционе путем увеличения начальной (минимальной) цены лота), который устанавливает открытость определения стоимости арендной платы, что соответствует принципам доступности, эффективности, публичности процедур предоставления муниципального имущества.

Следовательно, победителем торгов должен был стать участник аукциона, предложивший наибольшую арендную плату, а по результатам торгов должен был быть заключен договор аренды муниципального имущества.

Вместе с тем по результатам торгов между МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Сепсяковой Т.Ф.» и ООО «Онегопит» были заключены: договор купли-продажи права на заключение договора аренды нежилого помещения по итогам открытого аукциона от 20 сентября 2010 года и договор аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа от 20.09.2010 №1.

Приказом ФАС России № 67 и Гражданским кодексом Российской Федерации, не предусмотрен такой вид договора как договор купли-продажи права аренды муниципального имущества.

В силу статьи 92 Приказа ФАС России № 67 заключение договора по результатам проведения аукциона осуществляется в порядке,

предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

Согласно статье 421 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Статьей 454 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии с пунктом 2 статьи 124 Гражданского кодекса Российской Федерации к субъектам гражданского права, указанным в пункте 1 этой же статьи, применяются нормы, определяющие участие юридических лиц в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, если иное не вытекает из закона или особенностей данных субъектов.

Следовательно, правоотношения, возникающие между муниципальным учреждением и хозяйствующим субъектом в результате проведения торгов, связанных с передачей последнему в аренду муниципального имущества, не могут являться в чистом виде гражданско-правовыми, поскольку предмет заключаемого по результатам такого торгового договора является муниципальное имущество, представляющее собой общий, совокупный (публичный) общегосударственный интерес, а не частный интерес индивидуального собственника.

Договор, заключаемый между муниципальным учреждением и арендатором объекта муниципальной собственности, является публично – правовым, а значит, к нему не могут быть применены положения статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации о свободе заключения договоров.

Таким образом, организатором аукциона в нарушение гражданского и антимонопольного законодательства было установлено условие о взимании, помимо арендной платы, дополнительных денежных средств с хозяйствующих субъектов за право заключить договор аренды, не предусмотренное законом, что приводит к навязыванию хозяйствующим субъектам невыгодных условий заключения договоров аренды, выраженных в необоснованном взимании платы за право аренды помимо арендной платы.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, запрещается

осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Постановлением Администрации Петрозаводского городского округа от 22.06.2010 года № 1889 «О согласовании передачи муниципальными образовательными учреждениями помещений пищеблоков в аренду» МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Сепсяковой Т.Ф.» была уполномочена Администрацией Петрозаводского городского округа на проведение рассматриваемых торгов.

Следовательно, в действиях МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Сепсяковой Т.Ф.» при проведении указанного аукциона на право аренды муниципального имущества усматривается нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, путем взимания платы за право аренды помимо арендной платы; а так же нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившееся в совершении действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, путем нарушения порядка опубликования извещения о проведении аукциона, ограничения круга потенциальных участников аукциона.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

- Признать в действиях МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Сепсяковой Т.Ф.» при проведении аукциона на право аренды муниципального имущества (нежилого помещения общей площадью 128,6 кв.м, расположенного по адресу наб. Варкауса, 5, г. Петрозаводск), прошедшего в июле - сентябре 2010 года);
- нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, путем взимания платы за право аренды помимо арендной платы;
- нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившееся в совершении действий, которые могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, путем нарушения порядка опубликования извещения о проведении аукциона, ограничения круга потенциальных участников аукциона;
- На основании подпункта «б» пункта 6 части 1 статьи 23 Закона о защите

конкуренции инициировать обращение в суд о признании аукциона на право аренды муниципального имущества (нежилого помещения общей площадью 128,6 кв.м, расположенного по адресу наб. Варкауса, 5, г. Петрозаводск) прошедшего в июле - сентябре 2010 года, и заключенных по его результатам между МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Сепсяковой Т.Ф.» и ООО «Онегопит» договоров купли-продажи права на заключение договора аренды нежилого помещения по итогам открытого аукциона от 20.09.2010 года и аренды муниципального имущества Петрозаводского городского округа от 20.09.2010 года № 1 недействительными.

•
Председатель
Комиссии

М.А. Петров

Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.