

РЕШЕНИЕ

Дело № 83-Т-2016

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 12 декабря 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 15 декабря 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

<...>

в присутствии:

представителя организатора торгов – автономного учреждения Чувашской Республики «Республиканский центр народного творчества «Дворец культуры тракторостроителей» Министерства культуры, по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики - <...>

заявителя – индивидуального предпринимателя <...>.

рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя <...> (далее – ИП <...>, заявитель) на действия организатора торгов – автономного учреждения Чувашской Республики «Республиканский центр народного творчества «Дворец культуры тракторостроителей» Министерства культуры, по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений №№ 40а, 41, 41а, 42 на втором этаже нежилого трехэтажного кирпичного здания переменной этажности (Лит.А), общей площадью 52,0 кв.м., расположенные по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Эгерский бульвар, д. 36 (изв. №280916/7146424/01), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 05.12.2016 обратилась ИП <...> с жалобой на действия организатора торгов – автономного учреждения Чувашской Республики

«Республиканский центр народного творчества «Дворец культуры тракторостроителей» Министерства культуры, по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений №№ 40а, 41, 41а, 42 на втором этаже нежилого трехэтажного кирпичного здания переменной этажности (Лит.А), общей площадью 52,0 кв.м., расположенные по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Эгерский бульвар, д. 36 (изв. №280916/7146424/01).

В жалобе сообщается о наличии разночтений в извещении и проекте договора аукционной документации, в части указания цены договора.

На заседании Комиссии заявитель поддержал жалобу по изложенным в ней доводам и просил признать жалобу обоснованной.

Представитель автономного учреждения Чувашской Республики «Республиканский центр народного творчества «Дворец культуры тракторостроителей» Министерства культуры, по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики (далее – АУ «Республиканский Дворец культуры и народного творчества» Минкультуры Чувашии, организатор торгов) нарушения процедуры проведения торгов не признал, указав, что жалоба является необоснованной.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу частей 1, 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [законом](#) от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [законодательством](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано **с нарушением установленного нормативными правовыми актами** порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), **права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.**

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 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, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено **только по результатам проведения конкурсов или аукционов** на право заключения этих договоров.

Согласно пункту 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном [частью 1](#) настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, 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 и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что [порядок](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в [частях 1](#) и [3](#) настоящей статьи, и [перечень](#) видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Таким порядком являются 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, утвержденные Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 4 Правил организатором конкурсов или аукционов являются, в т.ч.:

- при проведении 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, указанного в [части 3 статьи 17.1](#) Федерального закона "О защите конкуренции", - уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учреждение) или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества;

- при проведении аукционов в соответствии с [Постановлением](#) № 333 - соответствующее федеральное государственное унитарное предприятие или иное лицо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе (пункт 103 Правил).

Извещение о проведении аукциона также может быть опубликовано в любых средствах массовой информации, а также размещено в любых электронных средствах массовой информации, при условии, что такие опубликование и размещение не могут осуществляться вместо предусмотренного [пунктом 103](#) настоящих Правил размещения (пункт 104 Правил).

28.09.2016 АУ «Республиканский Дворец культуры и народного творчества» Минкультуры Чувашии на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов размещено извещение № 280916/7146424/01 и документация о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанного помещения. Дата окончания подачи заявок установлена 19.10.2016, дата и время проведения аукциона – 27.10.2016.

Из извещения о проведении аукциона следует, что начальная (минимальная) цена договора аренды (в размере **годовой арендной платы**) на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы № ОН-032/15 от 19.10.2015г.) с учетом НДС и стоимости услуг по оценке (без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов) составляет 236200 (двести тридцать шесть тысяч двести) рублей; срок действия договора аренды – 3 (три) года; требование о внесении задатка не установлено;

Согласно аукционной документации аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона". "Шаг аукциона" устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона. В случае если после троекратного объявления последнего предложения о цене договора ни один из участников аукциона не заявил о своем намерении предложить более высокую цену договора, аукционист обязан снизить "шаг аукциона" на 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота), **но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота).**

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 280916/7146424/01 от 25.10.2016 организатору торгов поступило две заявки: ООО «Арман» и ИП <...>. Обе заявки допущены к участию в аукционе.

В соответствии с протоколом открытого аукциона по извещению № 280916/7146424/01 от 27.10.2016 победителем аукциона признано ООО «Арман», с предложенной ценой договора 1 972 270 рублей 00 копеек. От ИП <...> поступило предпоследнее предложение о цене договора в размере 1 960 460 рублей 00 копеек.

Требования к участникам конкурсов или аукционов сформулированы в разделе XX Правил.

Согласно пункту 143 Правил при проведении аукциона организатор аукциона в обязательном порядке осуществляет аудио- или видеозапись аукциона и ведет протокол аукциона, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и

времени проведения аукциона, об участниках аукциона, о начальной (минимальной) цене договора (цене лота), последнем и предпоследнем предложениях о цене договора, наименовании и месте нахождения (для юридического лица), фамилии, об имени, отчестве, о месте жительства (для физического лица) победителя аукциона и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. Протокол подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день проведения аукциона. **Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых остается у организатора аукциона. Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе.**

Протокол открытого аукциона по извещению № 280916/7146424/01 от 27.10.2016 получен директором ООО «Арман» 31.10.2016.

Согласно аукционной документации договор по итогам аукциона заключается на бумажном носителе **не ранее 10 дней** со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя. Договор должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней после завершения аукциона и подписания протокола аукциона. Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола аукциона передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора аренды, подготовленный с учетом результатов аукциона.

Письмом от 16.11.2016 №01-16/521 АУ «Республиканский Дворец культуры и народного творчества» Минкультуры Чувашии в адрес ООО «Арман» сообщено, что в случае не подписания договора ООО «Арман» будет признан уклонившимся от заключения договора (письмо получено директором ООО «Арман» 16.11.2016).

В связи с тем, что ООО «Арман» не представил в адрес АУ «Республиканский Дворец культуры и народного творчества» Минкультуры Чувашии подписанный проект договора, протоколом от 21.11.2016 г. ООО «Арман» признан организатором торгов уклонившимся.

Вышеуказанный протокол получен директором ООО «Арман» и ИП <...> 22.11.2016 г.

Согласно пункту 97 Правил в случае если победитель конкурса признан уклонившимся от заключения договора, организатор конкурса вправе обратиться в суд с иском о понуждении победителя конкурса заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер <...> **Организатор конкурса обязан заключить договор с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер**, при отказе от заключения договора с победителем конкурса в случаях, предусмотренных [пунктом 94](#) настоящих Правил. **Организатор конкурса в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола об отказе от заключения договора передает участнику конкурса, заявке на участие в конкурсе которого**

присвоен второй номер <...> один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения условий исполнения договора, предложенных участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер <...> в заявке на участие в конкурсе, в проект договора, прилагаемый к конкурсной документации. Указанный проект договора подписывается участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер <...> в десятидневный срок и представляется организатору конкурса.

При этом заключение договора для участника конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер <...> является обязательным. В случае уклонения победителя конкурса или участника конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер <...> от заключения договора задаток внесенный ими не возвращается. В случае уклонения участника конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер <...> от заключения договора организатор конкурса вправе обратиться в суд с иском о понуждении такого участника заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора. В случае если договор не заключен с победителем конкурса или с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер <...> конкурс признается несостоявшимся.

Из вышеуказанных норм следует, что ИП <...> необходимо было подписать проект договора в срок **до 03.12.2016 г.**

30.11.2016 г. ИП <...> в адрес АУ «Республиканский Дворец культуры и народного творчества» Минкультуры Чувашии был направлен проект разногласий, в котором ИП <...> просит изложить пункт 3 Договора в следующей редакции:

| Редакция «Арендодателя» | Редакция «Арендатора» | «Согласованная редакция» |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <p>3. Платежи и расчеты по договору</p> <p>3.1. Годовой размер арендной платы устанавливается в сумме <u>1 960 460 (Один миллион девятьсот шестьдесят тысяч четыреста шестьдесят) рублей</u> (приложение № 2), в том числе НДС в сумме 299 053 (Двести девяносто девять тысяч пятьдесят три) рубля 22 копейки, и подлежит перечислению Арендатором равными долями, за каждый месяц вперед до 10 числа</p> | <p>3. Платежи и расчеты по договору 3.1.</p> <p>Годовой размер арендной платы устанавливается в сумме <u>653 486 рублей 00 копеек (Шестьсот пятьдесят три тысячи четыреста восемьдесят шесть рублей) рублей 00 копеек</u> (приложение № 2), в том числе НДС в сумме 99 684,33 (Девяносто девять тысяч шестьсот восемьдесят четыре) рубля 33 копейки, и подлежит перечислению Арендатором равными долями, за каждый</p> | |

| | | |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--|
| текущего месяца на счет Арендодателя. | месяц вперед до 10 числа текущего месяца на счет Арендодателя. | |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--|

Письмом от 01.12.2016 №01-16/611 АУ «Республиканский Дворец культуры и народного творчества» Минкультуры Чувашии сообщило ИП <...>, что учреждение не имеет права заключать договор на условиях, предложенных протоколом разногласий, а именно уменьшение цены арендной платы, определенной по результатам проведенного аукциона.

В связи с тем, что ИП <...> в установленный срок не представлен подписанный проекта договора, протоколом от 05.12.2016 г. ИП <...> признана уклонившейся от заключения договора по результатам аукциона.

При этом из протокола открытого аукциона по извещению № 280916/7146424/01 от 27.10.2016 следует, что от ИП <...> поступило предложение о цене договора в размере **1 960 460 рублей 00 копеек**.

В жалобе ИП <...> сообщает о том, что указанная ею цена является арендной платой за три года, а не за один год, как указано в проекте договора.

Комиссией Чувашского УФАС России при просмотре видеозаписи хода аукциона на право заключения договора аренды, в ходе рассмотрения жалобы, установлено, что аукционистом объявлялась начальная (минимальная) цена договора, выплачиваемую арендатором **за один год**.

В силу вышеизложенного, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт жалобу ИП <...> необоснованной.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещении о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия признает жалобу ИП <...>.

необоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия
Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП <...> необоснованной.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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