

Решение № 05-04.1/2-14

о признании жалобы необоснованной

16.01.2014 г.

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее - Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров <...>

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее - также Заявитель) на действия департамента имущественных отношений Администрации г. Омска (далее - Организатор торгов, Ответчик, департамент) по проведению аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества: по лоту № 5 - нежилое помещение общей площадью 143,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 42 (ЦАО), по лоту № 11 - нежилое помещение общей площадью 12,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Лукашевича, д. 8А (КАО), по лоту № 12 - нежилое помещение общей площадью 26,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Лукашевича, д. 8А (КАО),

в присутствии Заявителя - <...> (предъявлен паспорт),

в присутствии представителя Ответчика - <...> (доверенность от 06.12.2013 г. № Исх-ДИО/23466, предъявлено удостоверение),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 30.12.2013 г. № 15218), который полагает, что протоколы № 28/1, № 28/2, № 28/3 от 19.12.2013 г. рассмотрения заявок на участие в аукционе по лоту № 5 (право на заключение договора аренды нежилого помещения общей площадью 143,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 42 (ЦАО), лоту № 11 (право на заключение договора аренды нежилого помещения общей площадью 12,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Лукашевича, д. 8А (КАО), лоту № 12 (право на заключение договора аренды нежилого помещения общей площадью 26,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Лукашевича, д.8А (КАО) (далее - лот № 5, лот № 11, лот № 12), не соответствуют положениям Закона о защите конкуренции, а также приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г. № 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» (далее – Приказ ФАС № 67).

Заявителем в приложение к жалобе представлены копии:

- протокола № 28/1 от 19.12.2013 г. рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 5 – нежилое помещение общей площадью 143,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 42 (ЦАО);

- протокола № 28/2 от 19.12.2013 г. рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 11 – нежилое помещение общей площадью 12,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Лукашевича, д. 8А (КАО);

- протокола № 28/3 от 19.12.2013 г. рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 12 – нежилое помещение общей площадью 26,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Лукашевича, д. 8А (КАО).

На заседании Комиссии 16.01.2014 г. Заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе в полном объеме.

2. На основании запросов Омского УФАС России (исх. от 10.01.2014 г. № 05-57, от 14.01.2014 г. № 05-126) департаментом представлены надлежащим образом заверенные копии:

- протокола № 28 от 19.12.2013 г. заседания аукционной комиссии департамента;

- протокола № 28/1 от 19.12.2013 г. рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 5 – нежилое помещение общей площадью 143,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 42 (ЦАО);

- протокола № 28/2 от 19.12.2013 г. рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 11 – нежилое помещение общей площадью 12,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Лукашевича, д. 8А (КАО);

- протокола № 28/3 от 19.12.2013 г. рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 12 – нежилое помещение общей площадью 26,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Лукашевича, д. 8А (КАО);

- отчета № МК-ОМ-508 об оценке объекта недвижимости от 20.12.2012 г. (нежилое помещение общей площадью 12,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Лукашевича, д. 8А (КАО), нежилое помещение общей площадью 26,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Лукашевича, д. 8А (КАО);

- отчета № МК-ОМ2-114 об оценке объекта недвижимости от 05.12.2012 г. (нежилое помещение общей площадью 143,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 42 (ЦАО);

- заявлений <...> (вх. департамента от 03.12.2013 г.), <...> (вх. департамента от 29.11.2013 г.), <...> (вх. департамента от 26.11.2013 г.) о перечислении оплаченных ими задатков по лотам № 5, 11, 12;

- квитанций об оплате задатков за участие в аукционе <...>., <...>

Также Ответчиком на заседании Комиссии 16.01.2014 г. даны следующие пояснения.

В соответствии с протоколом заседания аукционной комиссии № 28 от 19.12.2013 г. во исполнение предписания Омского УФАС России № 05-04.1/23-13 от 24.05.2013 г. отменены протоколы аукционной комиссии по лоту № 5 от 13.05.2013 г. № 7/5, по лоту № 11 от 13.05.2013 г. № 7/8, по лоту № 12 от 13.05.2013 г. № 7/9, по лоту № 5 от 16.05.2013 г. № 8/2.

19.12.2013 г. аукционная комиссия департамента повторно провела процедуру рассмотрения поступивших на участие в аукционе по лотам № 5, № 11, № 12 заявок.

По информации Ответчика, в настоящее время департаментом осуществляются мероприятия, направленные на проведение аукциона на право заключения договоров аренды вышеупомянутых нежилых помещений.

Ответчик указал, что в целях проведения повторного аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества по лотам № 5, № 11, № 12 департаментом осуществляются действия, направленные на определение рыночной стоимости нежилых помещений. После определения начальной (минимальной) цены договора аренды и принятия соответствующего решения о проведении торгов департаментом будет проведен аукцион на право заключения договоров аренды в порядке, установленном Приказом ФАС № 67.

3. Омским УФАС России в рамках дела № 05-04.1/23-13 рассмотрена жалоба <...> на действия департамента по проведению аукциона от 16.05.2013 г. на право заключения договора аренды муниципального имущества (далее - Аукцион) на основании распоряжения департамента от 04.04.2013 г. № 1343-р «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества».

По результатам рассмотрения жалобы департаменту выдано предписание от 24.05.2013 г. № 05-04.1/23-13.

29.08.2013 г. решением Арбитражного суда Омской области по делу № А46-6334/2013, вступившим в законную силу 31.10.2013 г., предписание Омского УФАС России от 24.05.2013 г. № 05-04.1/2013 признано законным.

19.12.2013 г. протоколом № 28 заседания аукционной комиссии департамента были отменены: протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 5 от 13.05.2013 г. № 7/5; протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 11 от 13.05.2013 г. № 7/8; протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 12 от 13.05.2013 г. № 7/9; протокол аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 5 от 16.05.2013 г. № 8/2.

19.12.2013 г. аукционной комиссией департамента были составлены протоколы: № 28/1 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 5 – нежилое помещение общей площадью 143,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 42 (ЦАО); № 28/2 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 11 – нежилое помещение общей площадью 12,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Лукашевича, д. 8А (КАО); № 28/3 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 12 – нежилое помещение общей площадью 26,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Лукашевича, д. 8А (КАО).

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком материалы, заслушав <...>, представителя департамента, Комиссия признала жалобу необоснованной, исходя из следующего.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Действия (бездействие) организатора торгов, 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов.

Согласно пунктам 103, 105 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 № 67 (далее – Правила), в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения, в том числе: начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом.

Согласно разъяснениям ФАС России от 05.06.2012 по применению статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, Правилам в случае проведения торгов на право заключения договора аренды начальной (минимальной) ценой договора может являться либо минимальная цена (плата) за право заключения договора, либо начальный (минимальный) размер арендной платы.

При этом, учитывая, что Правила не регулируют порядок определения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), она устанавливается организатором торгов (конкурса, аукциона) самостоятельно с учетом норм законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе: при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

В силу статьи 20 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности определяются стандартами оценочной деятельности.

В целях реализации положений Федерального закона от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 256 утвержден федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», в соответствии с пунктом 26 которого итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Комиссией установлено, что в настоящее время департаментом осуществляются действия по определению рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 143,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 42 (ЦАО).

Таким образом, у Ответчика на момент вынесения настоящего решения отсутствует возможность проведения повторного аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 5 – нежилое помещение общей площадью 143,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 42 (ЦАО).

Протоколы № 28, № 28/1, № 28/2, № 28/3 от 19.12.2013 г. составлены аукционной комиссией в рамках исполнения предписания Омского УФАС России от 24.05.2013 г. № 05-04.1/23-13.

5. В соответствии со статьей 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, за исключением случаев, предусмотренных указанной статьей Закона о защите конкуренции.

При изучении представленной департаментом информации о задатках участников

Аукциона по лотам № 5, № 11, № 12 Комиссией установлено, что <...> 03.12.2013 г. обратился в департамент с заявлением, в котором просил перечислить оплаченный им задаток по лоту № 5 в счет оплаты по договору аренды нежилого помещения № А41133/3-А.

Также установлено, что 29.11.2013 г. и 26.11.2013 г. <...>, <...> обратились в департамент с заявлениями, в которых просили перечислить оплаченные ими задатки по лотам № 11, № 12 соответственно в счет оплаты за фактическое использование жилого помещения по адресу: ул. Лукашевича, д. 8-А.

На основании чего Комиссия пришла к заключению о наличии признаков нарушения Администрацией г. Омска в лице департамента имущественных отношений статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Учитывая указанные обстоятельства, руководствуясь частью 17, частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать необоснованной жалобу <...> на действия департамента имущественных отношений Администрации г. Омска по проведению аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 5 (право на заключение договора аренды нежилого помещения общей площадью 143,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 42 (ЦАО), лоту № 11 (право на заключение договора аренды нежилого помещения общей площадью 12,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Лукашевича, д. 8А (КАО), лоту № 12 (право на заключение договора аренды нежилого помещения общей площадью 26,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Лукашевича, д.8А (КАО)).

2. Материалы дела № 05-04.1/2-14 передать в соответствующее структурное подразделение Омского УФАС России для проведения проверки соблюдения Администрацией г. Омска в лице департамента имущественных отношений статьи 17.1 Закона о защите конкуренции при предоставлении муниципального имущества.

Предписание № 05-04.1/23-13

об устранении нарушений антимонопольного законодательства

24 мая 2013
г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее - Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

В.А. Кабаненко - заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

Г.В. Лаптевой - начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

Ю.В. Стоговой - главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

Д.А. Бакатиной - специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

в отсутствие А.В.Ланбиной - специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), <...> (далее - Заявитель) на действия Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска (далее – Организатор торгов, Администрация), нарушающие порядок проведения аукциона от 16.05.2013 г. на право заключения договора аренды муниципального имущества (далее - аукцион) на основании Распоряжения департамента имущественных отношений Администрации г.Омска от 04.04.2013 г. № 1343-р «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества»,

на основании решения от 24.05.2013 г. № 05-04.1/23-13, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Департаменту имущественных отношений Администрации г.Омска, аукционной комиссии по проведению аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения общей площадью 143,1 кв.м., расположенного по адресу: г.Омск, ул.Орджоникидзе, д.42 (ЦАО)), лоту №11 (право на заключение договора аренды нежилого помещения общей площадью 12,9 кв.м., расположенного по адресу: г.Омск, ул.Лукашевича, д.8А (КАО)), лоту №12 (право на заключение договора аренды нежилого помещения общей площадью 26,8 кв.м., расположенного по адресу: г.Омск, ул.Лукашевича, д.8А (КАО))

1.Отменить протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 5 от 13.05.2013 № 7/5, протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 11 от 13.05.2013 № 7/8, протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 12 от 13.05.2013 № 7/9, протокол аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 5 от 16.05.2013 г. № 8/2 в течение пяти дней с момента получения предписания;

2.Повторно провести процедуру рассмотрения, поступивших по лотам №5, №11, №12 заявок и аукцион на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 5, лоту № 11, лоту № 12 в течение десяти дней с момента

получения предписания.

3. Уведомить Омское УФАС России об исполнении предписания в течение трех дней со дня исполнения.

Контроль за исполнением предписания возложить на члена Комиссии Д.А. Бакатину

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Невыполнение в установленный срок законного предписания, требования органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление контроля в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, его территориального органа влечет за собой административное наказание в виде административного штрафа в соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>