

Решение по жалобе <...> на действия организатора торгов – Палаты имущественных и земельных отношений Альметьевского муниципального района Республики Татарстан

Дело № Т04-292/2015 от 23.11.2015 г.

Исх.№ ИП-04/18538 от 27.11.2015г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:<...>

В присутствии представителя заявителя – <...>, в присутствии <...>, в присутствии представителя организатора торгов - Палаты имущественных и земельных отношений Альметьевского муниципального района Республики Татарстан <...>, рассмотрев жалобы <...>, <...> на действия организатора торгов – Палаты имущественных и земельных отношений Альметьевского муниципального района Республики Татарстан при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (извещение 081015/0072385/01 от 08.10.2015г),

У С Т А Н О В И Л А:

Сообщение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru – 08.10.2015 года.

Организатор аукциона – Палата имущественных и земельных отношений Альметьевского муниципального района Республики Татарстан.

Лот №1 подземный переход, общей площадью 808,6 кв.м, кадастровый № 16:45:000000:1329, расположенный по адресу: г.Альметьевск, на перекрестке улиц Ленина-Герцена-Ризы Фахретдина.

Начальная (максимальная) цена– 1 788 000 руб.

Ежемесячный платеж – 149 000руб.

Целевое назначение - нежилое.

Срок заключения договора – 5 лет.

Размер задатка – 357 600руб.

Дата окончания приема заявок – 29.10.2015 года.

Дата и время проведения аукциона – 12.11.2015 года 10-00 часов.

Суть жалоб: По мнению заявителя <...>: 1) выставленное на торги право заключения договора аренды вышеуказанного имущества должно было предоставиться ему по преимущественному праву; 2) торги были проведены с нарушением норм действующего законодательства.

По мнению заявителя <...>: 1) в настоящее время, выигранное им право на аренду вышеуказанного имущества, не может быть реализовано, так как фактически в данных нежилых помещениях предпринимательская деятельность осуществляется другими лицами. 2) торги были проведены с нарушением норм действующего законодательства.

Данные жалобы рассматриваются в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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 18.07.2011 г. N 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.

Изучив доводы сторон, Комиссия установила следующее.

1. В части довода заявителя <...> о неправомерном выставлении организатором торгов на торги права заключения договора аренды вышеуказанного имущества, Комиссией установлено следующее.

Ранее, право на аренду вышеуказанного имущества по результатам проведения открытого аукциона было передано <...> на основании договора аренды муниципального имущества №МС16-45/073-0151-ИМ от 18.09.2009 года сроком на 5 лет.

Как было установлено на заседании Комиссии, срок по указанному договору истек 18.09.2014 года.

На заседании Комиссии была представлена копия соглашения о расторжении договора аренды №МС16-45/073-0151-ИМ от 18.09.2009 года датированная 29.07.2014 года, а также акта приемки-передачи муниципального имущества от 29.07.2014г. к указанному соглашению, по которому стороны по взаимному согласию решили расторгнуть с 18.09.2014 года договор аренды №МС16-45/073-0151-ИМ от 18.09.2009.

Вместе с тем, на заседании Комиссии представитель заявителя <...> пояснила, что фактически с момента истечения срока договора аренды от 18.09.2014 года до настоящего времени, то есть более одного года <...> продолжает арендовать указанное имущество без заключения договора и вносить арендные платежи.

Кроме того, представитель заявителя <...> пояснил, что надлежащим образом исполнял все обязанности по пользованию муниципального имущества, задолженности по арендной плате не имел.

Представитель организатора торгов данный факт подтвердил.

Необходимо также отметить, что 07.07.2014 год заявителем <...> было направлено уведомление о желании заключить договор аренды по истечению срока аренды на новый срок.

В ответ на указанное уведомление 29.07.2014 года организатором торгов был дан ответ (исх. №7143/204 от 29.07.2014г.), что в связи с истечением срока договора аренды №МС16-45/073-0151-ИМ от 18.09.2009года, договор подлежит расторжению. И в целях обеспечения открытости и доступности неограниченного круга лиц в отношении пользования вышеуказанного муниципального имущества, право аренды на данное имущество будет реализовано с торгов.

Согласно части 9 статьи 17.1 Закон о защите конкуренции, по истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1](#) и [3](#) настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации;
- 2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Вместе с тем, в соответствии с частью 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции, предоставление органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий в приоритетном порядке – представляет собой муниципальную помощь.

В соответствии со своими полномочиями, органы местного самоуправления, имеющие намерение предоставить муниципальную помощь хозяйствующим субъектам, согласно статье 20 Закона о защите конкуренции подают в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

Вместе с тем, необходимо отметить, что со стороны организатора торгов в адрес антимонопольного органа никаких заявлений о даче согласия на предоставление преференции <...>, а именно в части продления срока договора аренды №МС16-45/073-0151-ИМ от 18.09.2009 года с <...> не поступало.

На основании изложенного, фактически организатор торгов на протяжении более года позволял использовать муниципальное имущество ИП <...> без надлежащим образом оформленных договорных отношений.

Таким образом, учитывая, что фактическое пользование <...> вышеуказанным имуществом, выставленным на торги, после истечения срока договора аренды, а также установление преимущественного права <...> на данное имущество не в ходит в компетенцию антимонопольного органа, следовательно, данный спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

2. В части довода заявителя <...>, о том, что при объявлении его победителем аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, в настоящее время указанное имущество используется другим лицом, Комиссией было установлено следующее.

Согласно протоколу о результатах аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества от 12.11.2015 года, победителем открытого аукциона был признан <...>, предложивший ежегодный размер арендной платы в размере 7 008 960 рублей.

Как было установлено выше, фактически указанное имущество в настоящее время используется <...> и его субарендаторами.

Таким образом, довод заявителя является обоснованным.

3. В части довода заявителя <...> о разночтении в датах рассмотрения заявок на участие в аукционе, указанных в извещении и в документации, Комиссией установлено следующее.

Согласно Приказу ФАС России от 10 февраля 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 №67) во исполнение [статьи 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", [Постановления](#) Правительства Российской Федерации от 06.06.2003 N 333 "О реализации федеральными органами исполнительной власти полномочий по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия" 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.

Согласно пункту 1 Приказа №67, настоящие правила устанавливают порядок организации и 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) в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов

местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

В соответствии с Постановлением от 05.10.2015 года №1132 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества», Исполнительным комитетом Альметьевского муниципального района РТ согласовано проведение торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества: нежилого помещения - подземный переход, общей площадью 808,6 кв.м, кадастровый № 16:45:000000:1329, расположенный по адресу: г.Альметьевск, на перекрестке улиц Ленина-Герцена-Ризы Фахретдина.

Согласно подпункту 10 пункта 114 Приказа №67, Документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать место, дату и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе.

В извещении, размещенном на официальном сайте, в разделе «документы» указано, что срок рассмотрения заявок в аукционе производится с даты окончания срока подачи заявок до 12 часов 05.11.2015г.

Вместе с тем, в аукционной документации, в разделе «документы», размещенной на официальном сайте указано, что срок рассмотрения заявок в аукционе производится с даты окончания срока подачи заявок до 12 часов 10.11.2015г.

Кроме того, необходимо отметить, что протокол заседания аукционной комиссии по рассмотрению заявок претендентов на участие в аукционе на право заключения договора аренды датирован 05.11.2015 года.

На основании изложенного, указание организатором торгов некорректной даты срока окончания приема заявок является нарушением подпункта 10 пункта 114 Приказа №67, выразившееся в указании срока рассмотрения заявок различным от срока, указанного в извещении, что могло ввести в заблуждение участников торгов.

Таким образом, довод заявителя является обоснованным.

4. В части довода заявителя ИП <...> об указании организатором торгов разных расчетных счетов для перечисления задатка, Комиссией установлено следующее.

Согласно подпункту 7 пункта 105 Приказа №67, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка.

В соответствии с подпунктом 12 пункта 114 Приказа №67, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления организатором аукциона требования о необходимости внесения задатка.

В извещении, размещенном на официальном сайте, в разделе «документы»

указано, что размер задатка для участия в аукционе составляет 20% от начальной цены объекта вносится в течение срока приема заявок на расчетный счет №40302810608025000101 ЛР 079573000-ПЗиИО в ОАО Ак Барс Банк г.Казань кор. счет № 30101810000000000805, БИК 049205805, **ИНН 1654019570, КПП 164402001,**

Вместе с тем, в ссылке по строке по перечислению задатка, указаны иные сведения о получателе задатка, а именно **ИНН 1644036551 и КПП 164401001.**

На основании изложенного, указание организатором торгов различных реквизитов для перечисления задатка является нарушением подпункта 12 пункта 114 Приказа №67, что могло ввести в заблуждение участников торгов и повлечь к отклонению участников торгов.

Таким образом, довод заявителя является обоснованным.

5. В части доводов заявителей <...> и <...> о нарушении порядка проведения торгов организатором торгов, касающихся ведения протокола, а также выбора аукциониста указанных торгов, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 11 приказа №67 Членами комиссии не могут быть физические лица, лично заинтересованные в результатах конкурсов или аукционов (в том числе физические лица, подавшие заявки на участие в конкурсе или аукционе либо состоящие в штате организаций, подавших указанные заявки), либо физические лица, на которых способны оказывать влияние участники конкурсов или аукционов и лица, подавшие заявки на участие в конкурсе или аукционе (в том числе физические лица, являющиеся участниками (акционерами) этих организаций, членами их органов управления, кредиторами участников конкурсов или аукционов). В случае выявления в составе комиссии указанных лиц организатор конкурса или аукциона, принявший решение о создании комиссии, обязан незамедлительно заменить их иными физическими лицами.

Пунктом 12 приказа №67 установлено, что Замена члена комиссии допускается только по решению организатора конкурса или аукциона.

Согласно пункту 133 Приказа №67, на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 24 - 26 настоящих Правил, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе. **Протокол ведется аукционной комиссией и подписывается всеми присутствующими на заседании членами аукционной комиссии в день окончания рассмотрения заявок.**

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 05.11.2015 года, а также протоколу проведения открытого аукциона от 12.11.2015г., размещенных на официальном сайте, рассмотрение заявок производилось комиссией в следующем составе: Председатель комиссии - Гирфанов М.Н., Заместитель председателя комиссии – Шайдуллина З.Р., Члены комиссии - Мансуров Р.А, Сафин Р.Г., проведение аукциона проводилось комиссией, в следующем составе: Председатель комиссии - Гирфанов М.Н., Заместитель председателя комиссии – Шайдуллина З.Р., Члены комиссии - Мансуров Р.А, Шайхуллова Ф.Х.

Вместе с тем, согласно представленному протоколу от организатора торгов по рассмотрению заявок от 05.11.2015 года **с подписями членов комиссии**, рассмотрение заявок производилось комиссией в следующем составе: Председатель комиссии - Гирфанов М.Н., Члены комиссии – Шайдуллина З.Р., Макеева И.В., Мансуров Р.А.

Также согласно представленному протоколу от организатора торгов рассмотрение заявок от 12.11.2015 года с подписями членов комиссии производилось комиссией в следующем составе: Шайдуллина З.Р., И.В. Макеева, Мансуров Р.А.

На заседание Комиссии организатором торгов было представлено постановление от 30.05.2015 года № 684 об утверждении состава аукционной комиссии по продаже муниципального имущества, в которую входят следующие представители: Гирфанов М.Н., Шайдуллина З.Р., Мансуров Р.А., Сафин Р.Г., Шайхуллова Ф.Х.

Таким образом, исходя из представленных документов видно, что Макеева И.В. членом комиссии не являлась.

Необходимо отметить, что организатором даны пояснения о том, что произошла замена членов комиссии, а именно решением Палаты земельных и имущественных отношений Альметьевского муниципального района РТ № 371 от 09.11.2015года, полномочия члена комиссии Сафина Р.Г. возложены на Макееву И.В.

Вместе с тем, необходимо отметить, что протокол рассмотрения заявок датирован и опубликован на официальном сайте 05.11.2015года.

Кроме того, необходимо так же отметить, что в указанном протоколе отмечено, что на заседании комиссии присутствовало 4 члена комиссии. Кворум имеется, заседание правомочно. Однако присутствуют подписи только трех членов Комиссии, а именно: И.В. Макеевой, З.Р. Шайдуллиной, Р.А. Мансурова.

Таким образом, имеются противоречия в составе членов комиссии по рассмотрению заявок, по проведению открытого аукциона, а также отсутствуют подписи всех членов комиссии по рассмотрению заявок.

На основании изложенного, организатором торгов нарушены требования пункта 133 Приказа №67.

В соответствии с пунктом 140 Приказа №67, Аукционист выбирается из числа членов аукционной комиссии путем открытого голосования членов аукционной комиссии большинством голосов.

Как было установлено выше, решением Палаты земельных и имущественных отношений Альметьевского муниципального района РТ № 371 от 09.11.2015года, полномочия члена комиссии Сафина Р.Г. возложены на Макееву И.В.

На основании изложенного, на момент проведения аукциона – 12.11.2015 года Макеева И.В. могла являться членом комиссии, однако в ходе заседания Комиссии антимонопольного органа было установлено, что голосования об избрании Макееву И.В. аукционистом, членами аукционной комиссии не проводилось.

Таким образом, организатором торгов нарушены требования пункта 140 Приказа №67.

Учитывая вышеизложенное, доводы заявителей <...> и <...> о нарушении порядка проведения торгов организатором торгов, касающихся ведения протокола, а также выбора аукциониста указанных торгов являются обоснованными.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Палаты имущественных и земельных отношений Альметьевского муниципального района Республики Татарстан при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (извещение 081015/0072385/01 от 08.10.2015г), обоснованной в части нарушения процедуры торгов организатором торгов.
2. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Палаты имущественных и земельных отношений Альметьевского муниципального района Республики Татарстан при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (извещение 081015/0072385/01 от 08.10.2015г), обоснованной.
3. Признать организатора торгов Палату имущественных и земельных отношений Альметьевского муниципального района Республики Татарстан нарушившим требования подпункта 10, 12 пункта 114, пунктов 133, 140 Приказа ФАС России от 10 февраля 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».
4. Выдать организатору торгов Палате имущественных и земельных отношений Альметьевского муниципального района Республики Татарстан предписание об устранении выявленных нарушений законодательства Российской Федерации о защите конкуренции.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

