

РЕШЕНИЕ

по делу № Т-02/05

08.06.2012г.

г. Биробиджан

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

Председатель Комиссии:	- Ф.И.О.	Должность;
Члены Комиссии:	- Ф.И.О.	Должность;
	- Ф.И.О.	Должность,

в присутствии:

заявителей: Ф.И.О., в отсутствие представителей организатора торгов (уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев жалобу Ф.И.О. на действия организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, расположенного по адресу:;

УСТАНОВИЛА:

В Еврейское УФАС России 31 мая 2012 года поступила жалоба Ф.И.О. (далее – Заявители) в которой Заявители утверждают, что организатором торгов (адрес) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, расположенного по адресу:;, нарушены требования действующего законодательства.

А именно: организатором торгов при проведении вышеуказанного аукциона были объединены в один лот две торговые площади. Данные торговые площади до проведения аукциона с 1997-1998 года арендовали два - Ф.И.О. В результате объединения в один лот двух торговых площадей Ф.И.О. не имела возможности принять участие в аукционе (является инвалидом II группы). Заявители считают, что были нарушены права Ф.И.О., она осталась без работы. Считают, что организатором торгов, при объединении в один лот двух торговых площадей, которые на протяжении длительного периода занимали разные Ф.И.О. и на

которые имеются отдельные технические паспорта и свидетельства о праве собственности, допущено нарушение антимонопольного законодательства.

Дополнительно сообщают, что обращались к организатору торгов за предоставлением муниципальных преференций в виде передачи муниципального имущества в аренду без проведения торгов, в преференции было отказано.

Также сообщают, что в аукционе принимала участие Ф.И.О. без намерения заключить договор аренды, только с целью поднять другим участникам арендную плату. Заявители считают, что организатором торгов неправомерно не был установлен задаток для обеспечения участия в аукционе.

В заседании Комиссии Еврейского УФАС России Заявители поддержали жалобу в полном объеме.

В дополнение сообщили о том, что на заседании аукционной комиссии организатора торгов при проведении аукциона не присутствовали следующие члены аукционной комиссии:

- Председатель комиссии: Ф.И.О.;

- Ф.И.О.;

- Ф.И.О..

Также считают, что член аукционной комиссии Ф.И.О. была заинтересована в результате торгов, т.к. является родственницей участницы аукциона Ф.И.О.

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

Согласно ч. 17 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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, рассмотрев материалы дела, Комиссия Еврейского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального

имущества установлен статьей 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

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 ФЗ «О защите конкуренции»).

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, Приказ ФАС России от 10.02.2010 № 67).

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 организатор торгов обязан соблюдать вышеуказанные нормы законодательства.

13 апреля 2012 года организатором торгов издано распоряжение № 43
«О проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (наименование)». Согласно распоряжению следовало провести торги на право заключения договора аренды нежилых помещений, расположенных по адресу:.. Пунктом 2 настоящего распоряжения утверждена документация по проведению открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества.

18 апреля 2012 года организатором торгов на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № о проведении аукциона, аукционная документация, в соответствии с которыми на аукцион выставлено три лота. Срок подачи заявок на участие в аукционе установлен до 22 мая 2012 года. Дата проведения аукциона – 28 мая 2012 года.

В извещении указано следующее.

Предмет аукциона: право заключения договоров аренды, имущества, находящегося в муниципальной собственности (наименование), а именно:

№ лота	Наименование и характеристика имущества, местонахождение	Начальная годовая арендная плата без учета НДС (руб.)	Величина повышения начальной цены ("шаг аукциона") (руб.)
1	Нежилое помещение, расположенное по адресу: (помещение 63, на 1 этаже), площадь 112,4 кв.м	120130,00	6007,00
2	Нежилое помещение, расположенное по адресу: (помещение 62, на 1 этаже), площадь 38,4 кв.м	40824,00	2041,00
3	Нежилое помещение, расположенное по адресу: (помещение 59, 60 на 1 этаже), площадь 398,4 кв.м	426789,00	21339,00

Величина начальной годовой арендной платы установлена на основании отчета Ф.И.О. от 18.01.2012 № 62-Н-2012.

Согласно Решению Собрания депутатов организатора торгов от 12.02.2009 № 57 к размеру арендной платы применяется коэффициент: $K1=0,5$ (торговля промышленными товарами). При установлении начальной годовой арендной платы организатором торгов коэффициент не был применен, вследствие чего первоначальный размер арендной платы завышен в два раза.

Согласно п. 115 Правил к документации об аукционе должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

В нарушение требований п. 115 Правил организатором торгов на сайте www.torgi.gov.ru в составе Документации о проведении аукциона размещен только один общий проект договора, в котором не указан конкретный объект аренды, номер лота, что влечет за собой ограничение к доступу информации. А именно, в проекте договора отсутствует указание на то, какие права и обязанности имеет участник в отношении имущества по каждому лоту. В проекте договора также отсутствует условие - целевое использование имущества.

Согласно п. 116 раздела XVII Правил сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

Согласно п. 2.2.6 проекта договора, размещенного на сайте, Арендатор обязан заключить договор аренды на земельный участок, на котором находятся объект недвижимости. В то время, как в извещении и в документации о проведении

аукциона данное условие отсутствует, что вводит в заблуждение потенциальных участников аукциона и приводит к ограничению их количества.

Таким образом, организатором торгов допущено нарушение требований п.116 Правил - имеются расхождения между сведениями, указанными в извещении, документации и сведениями, указанными в проекте договора, являющегося неотъемлемой частью документации о проведении аукциона.

Согласно п.п. 2 п. 105 раздела XVI Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны место расположение, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

В нарушение требований п.п.2 п.105 раздела XVI Правил в извещении № отсутствуют технические характеристики муниципального имущества, не полностью отражено описание и местоположение, а именно:

- назначение здания: жилой дом;
- материал стен: кирпич;
- количество этажей: 5;
- процент износа: 37%;
- кадастровый номер;
- номер помещения.

Согласно ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» 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).

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.

Таким образом, в нарушение требований ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции» организатором торгов допущены действия в части нарушения порядка размещения извещения и документации, что повлекло за собой ущемление интересов неограниченного количества лиц, ограничение доступа к информации и ограничение конкуренции.

Ф.И.О. осуществляют деятельность в сфере розничной торговли (хозтовары, одежда, обувь, канцтовары, бытовая химия и др.) с 1997-1998 года по настоящее время и являются арендаторами следующего муниципального имущества:

- Ф.И.О.- помещение (торговый зал), в дополнительном соглашении от 26.12.2010г. к договору аренды от 05.05.2006 № 44 указана площадь 98 кв.м., в свидетельстве о государственной регистрации права - 88,2 кв.м.;

- Ф.И.О. - помещение (торговый зал), в дополнительном соглашении от 26.12.2010г. к договору аренды от 05.05.2006 № 45 указана площадь 48,2 кв.м., в свидетельстве о государственной регистрации права - 38,4 кв.м.;

- Ф.И.О. - помещение (торговый зал), в дополнительном соглашении от 26.12.2010г. к договору аренды от 05.05.2006 № 43 указана площадь 34 кв.м., в свидетельстве о государственной регистрации права: 24,2 кв.м., в техническом паспорте – 24,2 кв.м.

Таким образом, имеются расхождения между сведениями о площади арендуемого имущества, указанными в свидетельствах, техническом паспорте и сведениями, указанными в дополнительных соглашениях к договорам аренды.

Организатором торгов в Лот № 1 были объединены две торговые площади (торговые залы), которые арендуют с 2006 года (исходя из представленных документов) разные Ф.И.О.:

- Ф.И.О. - помещение (торговый зал) площадь 88,2 кв.м.;

- Ф.И.О. - помещение (торговый зал), площадь 24,2 кв.м.

Ф.И.О. является инвалидом 2 группы и, согласно ее заявлению, в связи с объединением двух торговых площадей в один лот (№ 1) она не имела возможности принимать участия в аукционе.

Объединение двух отдельных торговых площадей, на которые имеются отдельные свидетельства о регистрации права и технические паспорта, организатором торгов экономически не было обосновано в распоряжении от 13.04.2012 № 43.

Таким образом, в нарушение требований ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции» организатором торгов допущены действия в части объединения в один лот № 1 двух торговых площадей, на которые имеются отдельные свидетельства о регистрации права и отдельные технические паспорта, что повлекло за собой ущемление интересов потенциальных участников торгов и ограничение конкуренции, а также явилось административным барьером для Ф.И.О. для входа на рынок розничной торговли промышленными товарами, т.е ее полным устранением с данного рынка.

Согласно п.п. «е» п. 121 раздела XVIII Правил, п. 3.1 Документации о проведении аукциона в составе заявки участниками торгов должно быть представлено заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном [Кодексом](#) Российской Федерации об административных правонарушениях.

В нарушение требований п.п. «е» п. 121 раздела XVIII Правил, п. 3.1 Документации о проведении аукциона участниками аукциона по лотам №№ 1,2,3 Ф.И.О. не были представлены вышеуказанные заявления.

Согласно п. 130 раздела XIX Правил аукционная комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе на предмет соответствия требованиям, установленным документацией об аукционе, и соответствия заявителей требованиям, установленным [п. 18](#) настоящих Правил.

Согласно п. 24 раздела IV Правил заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе в случае непредставления документов, определенных [пунктами 52](#) и [121](#) настоящих Правил, либо наличия в таких документах недостоверных сведений.

Таким образом, аукционной комиссией организатора торгов, в нарушение требований п. 24 Правил были допущены заявки участников аукциона по лотам №№ 1,2,3 Ф.И.О., которые впоследствии неправомерно принимали участие в аукционе (Протокол от 25.05.2012 № 1).

Аукционной комиссией организатора торгов неправомерно были выбраны победителями по лотам №№ 1,2,3 Ф.И.О. (Протокол от 28.05.2012 № 1).

Согласно п. 139 раздела XX Правил "Шаг аукциона" устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона. В случае, если после трехкратного 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).

В нарушение требований п. 139 раздела XX Правил аукционистом при проведении аукциона по Лоту № 3 не был снижен «шаг аукциона» на 0,5 процента начальной цены договора, в то время, как при ее объявлении ни один из участников не предложил более высокую цену.

Таким образом, аукционной комиссией организатора торгов был неправомерно выбран победителем участник ООО (наименование), предложивший цену, равную первоначальной цене, в то время, как следовало признать аукцион по данному лоту несостоявшимся (Протокол от 28.05.2012 № 1).

Комиссией Еврейского УФАС России исследован довод Заявителей о том, что на заседании аукционной комиссии при проведении аукциона не присутствовали следующие члены аукционной комиссии: председатель комиссии Ф.И.О. и члены комиссии Ф.И.О., а также, тот факт, что член аукционной комиссии Ф.И.О. является родственницей участнице аукциона Ф.И.О.

Согласно п. 10 раздела II Правил число членов комиссии должно быть не менее пяти человек.

Распоряжением организатора торгов от 13.04.2012 № 43 создана комиссия в составе 6 человек.

Протокол рассмотрения заявок от 25.05.2012 № 1, представленный организатором торгов, членами комиссии не подписан, что ставит под сомнение само рассмотрение заявок.

Протокол проведения аукциона от 28.05.2012 № 1 подписан членами комиссии, кроме Ф.И.О., в то время, как в протоколе указано, что в аукционе принимала комиссия в полном составе, т.е. указана заведомо недостоверная информация.

Учитывая изложенное, а также тот факт, что три члена комиссии, согласно заявлению Ф.И.О., не принимали участие в аукционе, в протоколе проведения аукциона от 28.05.2012 № 1 изложена заведомо недостоверная информация.

В соответствии с п. 11 раздела II Правил 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.

В связи отсутствием представителей организатора торгов в заседании Комиссии Еврейского УФАС России не представляется возможным оценить факт родства члена аукционной комиссии специалиста (должность) Ф.И.О. и участника аукциона по лотам № 1 и № 2 Ф.И.О. а также степень заинтересованности члена аукционной комиссии в результате торгов.

Довод заявителей о том, что организатором торгов неправомерно не был установлен задаток для обеспечения участия в аукционе, отклоняется, т.к. Правилами не предусмотрено требование к организатору торгов об установлении данного условия в обязательном порядке.

В то же время следует отметить, что отсутствие данного условия влечет за собой участие в аукционе недобросовестных участников, не имеющих намерение заключать договор аренды, т.к. задаток, вносимый участниками торгов, имеет целью подтвердить серьезность их намерений участвовать в аукционе.

Исходя из вышеизложенного, следует, что аукцион на право заключения договора аренды муниципального имущества, расположенного по адресу: по лотам №№ 1, 2, 3 проведен с нарушением требований пунктов 24, 105, 115, 116, 121, 139 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, ст.17.1, ч.1 ст.15, ч.1 ст.17 ФЗ «О защите конкуренции».

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 Ф.И.О. на действия организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, расположенного по адресу: обоснованной.

2. Признать организатора торгов нарушившим требования ст.17.1, ч.1 ст.15, ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, расположенного по адресу: .

3. Признать Комиссию организатора торгов нарушившей требования ст.17.1, ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, расположенного по адресу: .

4. Выдать предписание организатору торгов.

5. Передать уполномоченному лицу материалы дела для решения вопроса о привлечении к административной ответственности должностных лиц организатора торгов.

Председатель Комиссии

Ф.И.О.

Члены Комиссии

Ф.И.О.

Ф.И.О.

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