

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 58/18.1/15-АМ о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

7 сентября 2015 года

г. Псков

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение порядка организации и проведения торгов, обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии – Руководителя Псковского УФАС России,

Членов комиссии:

- начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Псковского УФАС России ;

- главного государственного инспектора отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Псковского УФАС России ;

в присутствии представителя заявителя: (доверенность 60 АА 0402830 от 05.08.2015 г.);

в отсутствие ответчика уведомленного надлежащим образом и представившего ходатайство о рассмотрении Жалобы в отсутствие представителя КУМИ г. Великие Луки (материалы дела – письмо от 01.09.2015 № 4559).

рассмотрев жалобу на действия Организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом города Великие Луки при проведении аукциона на право аренды части нежилого помещения по Лоту № 25 (№ 1001, ул. Дьякова, д. 14, площадью 10,1 кв.м. (номер по плану 54), на первом этаже пятиэтажного дома, 1970 года постройки), извещение о проведении торгов № 170715/0473321/01.

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее - Псковское УФАС России) поступила жалоба ИП _____ (далее - Жалоба) (вх. № 380 от 26.08.2015 года) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом города Великие Луки при проведении аукциона на право аренды части нежилого помещения по Лоту № 25 (№ 1001, ул. Дьякова, д. 14, площадью 10,1 кв.м. (номер по плану 54), на первом этаже пятиэтажного дома, 1970 года постройки), извещение о проведении торгов № 170715/0473321/01.

Жалоба подана в срок, установленный частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, подготовлена в соответствии с требованиями части 6 статьи 18.1 данного Закона.

Информация о поступлении Жалобы на действия организатора торгов размещена на официальном сайте Псковского УФАС России <http://pskov.fas.gov.ru> 31.08.2015г. В связи с рассмотрением жалобы, Псковским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов было направлено уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения Жалобы по существу (Исх. № 3453/БТ от 31.08.2015 года).

По мнению заявителя, Организатор торгов:

- нарушил нормы федерального законодательства, в части срока действия договора аренды заключенного по результатам аукциона – до 1 года;
- нарушил порядок проведения аукциона, в части проведения торгов с превышением «шага аукциона».

Заявитель в своей Жалобе просит Псковское УФАС России:

- признать Жалобу обоснованной;
- признать действия Организатора торгов нарушающим нормы федерального законодательства;
- отметить результаты аукциона.

Организатор торгов представил письменные пояснения (материалы дела – письмо от 01.09.2015 № 4559), в которых указал, что:

- аукцион на право заключения договора аренды частей нежилого помещения № 1001, расположенного по адресу: г. Великие Луки, ул.Дьякова, д.14, в количестве 26 Лотов, проведен в соответствии с Приказом ФАС России 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 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) и аукционной документацией.

На кадастровом учете стоит нежилое помещение № 1001, площадью 1043,1 кв.м. КН 60:25:0031 103:1261, аукцион проведен на часть данного жилого помещения, которое не является обособленным объектом, а соответственно не может быть поставлено на кадастровый учет и зарегистрировано в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

- аукцион на право заключения договора аренды частей нежилого помещения № 1001, расположенного по адресу: г. Великие Луки, ул.Дьякова, д.14, в количестве 26 Лотов проводился в соответствии с требованиями и порядком предусмотренным Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

Жалобу Организатор торгов не признает и считает её не обоснованной.

По результатам рассмотрения жалобы и возражений на неё Комиссией Псковского УФАС России установлено:

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ), к вопросам городского округа относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

Согласно п.1.1, раздела 1 Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом г. Великие Луки, утвержденного Постановлением Администрации города Великие Луки от 22.11.2005 № 52 «Об утверждении Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом г. Великие Луки в новой редакции» Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Великие Луки обеспечивает проведение политики Администрации города Великие Луки в сфере приватизации, управления и распоряжения имуществом муниципального образования - города Великие Луки.

Исходя из сведений Кадастрового паспорта выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Псковской области помещение № 1001, расположенное по адресу:

г. Великие Луки, ул. Дьякова, д. 14 является собственностью муниципального образования город Великие Луки, свидетельство о праве собственности № 60-60-02/046/2008-032 от 23.01.2009 (материалы дела).

В соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 и Постановлением Администрации города Великие Луки от 08.12.2011 № 2768 «О создании единой комиссии по проведению конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности» была утверждена Комиссия под председательством Председателя комитета по управлению муниципальным имуществом г. Великие Луки.

17 июля 2015 года Организатором торгов на сайте forgi.gov.ru было опубликовано извещение о проведении аукциона № 170715/0473321/01 и размещена документация об аукционе, включая Лот № 25 «право заключения договора аренды имущества находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Россия, Псковская обл., г. Великие Луки, ул. Дьяконова, д. 14, общей площадью 10.1 кв.м., Целевое назначение - торговля» (далее – часть нежилого помещения).

В соответствии с Документацией к аукциону, в том числе и по Лоту № 25 на право заключения договора аренды части нежилого помещения, прием заявок осуществляется с 18 июля 2015 по 07 августа 2015 года.

31 августа 2015 в связи с Уведомлением Псковского УФАС России от 31 августа 2015 года № 58/18.1/15-АМ, о поступлении жалобы и приостановления торгов до рассмотрения жалобы по существу, торги были приостановлены.

До момента поступления Уведомления Псковского УФАС России о приостановлении торгов по Лоту № 25 13 августа 2015 Организатором торгов были проведены торги с участием _____ Рег. № заявки 1 и _____ Рег. № заявки 4 (материалы дела - Протокол № 1-01/13.08.2015).

По результатам проведения аукциона по Лоту № 25 признан победителем участник аукциона № 1 – _____ заявивший о своем желании заключить договор по объявленной им самим цене 400 тыс.руб. (материалы дела - аудио запись).

В соответствии со статьей 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ, ст.ст. 14, 16, 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ), пунктом 9 статьи 28 Устава муниципального образования «Город Великие Луки», Решением Великолукской городской Думы от 29.07.2010 № 62 «О поддержке малого и среднего предпринимательства в городе Великие Луки» Администрация города Великие Луки оказывает имущественную поддержку субъектам малого и среднего предпринимательства.

ИП _____ и ИП _____ являются субъектами малого предпринимательства в силу п.1 ст.3 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ.

Согласно ч.4 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ органы местного самоуправления утверждают перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) с ежегодным - до 1 ноября текущего года дополнением такого перечня муниципальным имуществом. Муниципальное имущество, включенное в указанные перечень, используется в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также отчуждено на возмездной основе в собственность субъектов малого и среднего

предпринимательства в соответствии с частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Во исполнение ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ Администрацией города Великие Луки Постановлением от 27.01.2012 № 126 «Об утверждении перечня муниципального имущества, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства на территории муниципального образования «Город Великие Луки», утвержден перечень. Помещение № 1001, расположенное по адресу: г. Великие Луки, ул. Дьякова, д. 14 внесено в перечень под порядковым номером 31 (материалы дела).

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Псковского УФАС России пришла к выводу о том, что помещение выставленное на торги было предназначено для предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства в качестве мер муниципальной поддержки.

Пунктами 31, 39 Приказа ФАС России № 67 предусмотрено, что Указываемый в конкурсной документации срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, предусмотренного Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ, должен составлять не менее пяти лет.

В извещении о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды, в том числе и по Лоту № 25 срок действия договора указан – до 1 года. По мнению Организатора торгов, при объявлении торгов на часть нежилого помещения со сроком договора аренды не менее пяти лет, не возможно будет поставить, данную часть нежилого помещения на кадастровый учет и зарегистрировать право в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Учитывая изложенное, Комиссия Псковское УФАС России считает, что указанный довод не обоснован, т.к. согласно Постановлению Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», а также ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», части нежилых помещений подлежат постановке на кадастровый учет и дальнейшей регистрацией.

В ходе рассмотрения дела по Лотам № 1-24, 26 аукциона (извещение о проведении торгов № 170715/0473321/01) установлены признаки нарушения Закона о защите конкуренции, в части сокращения сроков заключения договоров аренды до 1 года.

Комиссия Псковского УФАС России оценив довод Заявителя о нарушении порядка проведения аукциона, в части заявления участником аукциона цены договора без учета «шага аукциона», не нашла подтверждения нарушения антимонопольного законодательства, исходя из следующего.

В соответствии с пп.9 п. 114 Приказа ФАС России № 67 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать величину повышения начальной цены договора («шаг аукциона»).

В документации к аукциону в части 1 «сведения для участников аукциона» в разделе 1. «Информация и сведения, содержащиеся в извещении:» указано величина повышения начальной (минимальной) цены договора («шаг аукциона») по

Лоту № 25 – 1790,00 руб.

Фактически торги проводились по повышению начальной (минимальной) цены договора следующим образом: 1 - «40 тыс.руб.», 2 - «45 тыс.руб.», 3 - «50 тыс.руб.», 4 - «55 тыс.руб.», 5 – «60 тыс.руб.», 6 – «65 тыс.руб.», 7 - «70 тыс.руб.», 8 – «75 тыс.руб.», 9 – «80 тыс.руб.», 10 – «85 тыс.руб.», 11 - «90 тыс.руб.», 12 – «100 тыс.руб.», 13 – «120 тыс.руб.», 14 – «150 тыс.руб.», 15 – «200 тыс.руб.», 16 – «250 тыс.руб.», 17 – «300 тыс.руб.», 18 – «400 тыс.руб.».

Согласно разделу 13 «Порядок проведения аукциона.» Документации к аукциону, аукцион проводится в следующем порядке:

1. аукционная комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). В случае проведения аукциона по нескольким лотам аукционная комиссия перед началом каждого лота регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона, подавших заявки в отношении такого лота (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее - карточки);
2. аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона (лота), номера лота (в случае проведения аукциона по нескольким лотам), предмета договора, начальной (минимальной) цены договора (лота), «шага аукциона», после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора;
3. участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона» поднимает карточку, в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене;
4. аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», а также новую цену договора, увеличенную в соответствии с «шагом аукциона», и «шаг аукциона», в соответствии с которым повышается цена,
5. если после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, участник аукциона, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора аукциона о желании заключить договор (далее - действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;
6. если действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным подпунктом 5 настоящего раздела, аукционист вновь предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора, после чего, в случае если такие предложения были сделаны и после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, действующий правообладатель вправе снова заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;
7. аукцион считается окончанным, если после троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора или после заявления действующего правообладателя о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона (лота), последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего

предпоследнее предложение о цене договора.

Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

В соответствии с материалами дела (аудио запись) фактически аукцион на часть нежилого помещения проводился исходя из предложений участников аукциона, что предусмотрено требованиями Документации к аукциону и требованиями Приказа ФАС России № 67.

По итогам проведения торгов победителем был признан ИП ____ предложивший наибольшую цену, а именно – 400 тыс.руб.(материалы дела – протокол № 1-01/13.08.2015 от 13.08.2015).

Учитывая изложенное, Комиссия Псковского УФАС России считает, что согласно Документации к аукциону победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора. Названный критерий определения победителя не содержит императивного запрета на повышение участником аукциона текущей цены лота на сумму, превышающую «шаг аукциона». Также согласно п. 141 Приказа ФАС России № 67 аукционист вправе предложить, а участники аукциона вправе заявить свои предложения о цене договора. Ограничением является лишь то, что новое предложение в любом случае должно быть не менее предложенной предыдущим участником аукциона цены, увеличенной на «шаг аукциона», по Лоту № 25 предложения превышали «шаг аукциона». Помимо этого, предложение одним из участников аукциона цены, значительно, многократно превышающей первоначальную цену лота, само по себе не влечет нарушения требований о защите конкуренции, не ограничивает права либо охраняемые законом интересы иных участников и организатора аукциона.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке. На основании пункта 4 данной статьи товарный рынок - сфера обращения товара, который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами. Потенциальные участники исследуемого рынка, а также иные хозяйствующие субъекты в целях получения в аренду части нежилого помещения для осуществления торговой деятельности, приобретают по установленной процедуре право на заключение договоров аренды в отношении части нежилого помещения. Данное обстоятельство порождает наличие между этими субъектами конкурентных отношений.

Проведение торгов и участие в них хозяйствующих субъектов свидетельствует о наличии конкуренции, поскольку именно на торгах обеспечивается соперничество (конкуренция).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, не проведение их, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к

соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем. Продуктовые границы, на которых субъекты, претендующие на аренду части нежилого помещения, являются конкурентами при прохождении процедуры торгов по приобретению права на заключение договоров аренды частей нежилых помещений, определены рынком услуг по сдаче в аренду (внаем) нежилого недвижимого имущества (код ОКПД – 70.20.12.000 «Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности «ОК 034-2007 (КПЕС 2002)»).

В целях рассмотрения дела № 58/18.1/15 – АМ, географические границы товарного рынка услуг по сдаче в аренду нежилого недвижимого имущества, определены границами муниципального образования «города Великие Луки» – г.Великие Луки, что обусловлено местоположением арендодателя данного товара –КУМИ г.Великие Луки.

В состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке по сдаче в аренду нежилых помещений, могут входить хозяйствующие субъекты (независимо от организационно-правовых форм, физические лица) при выполнении требований правовых актов, регламентирующих процедуру проведения торгов при предоставлении в аренду нежилых помещений.

Как указано в пункте 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», при рассмотрении дел о признании недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия) учитывается следующее: если акты, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции

Исходя из вышеизложенного, Комиссия Псковского УФАС пришла к выводу о том, что Организатором торгов при организации аукциона были допущены нарушения антимонопольного законодательства, в части установления срока договора аренды – до 1 года, что приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции и является нарушением ч.1 ст.17 Закона о защите конкуренции.

Изучив имеющиеся в деле материалы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, и на основании вышеизложенного Комиссия пришла к выводу о том, что при организации Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Великие Луки при проведении аукциона на право аренды части нежилого помещения по Лоту № 25 (№ 1001, ул.Дьякова, д.14, площадью 10,1 кв.м. (номер по плану 54), на первом этаже пятиэтажного дома, 1970 года постройки), извещение о проведении торгов № 170715/0473321/01 допущены следующие нарушения антимонопольного законодательства:

- в нарушение ч.4 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ, пп. 31, 39 Приказа ФАС России № 67 нарушено требование о необходимости заключения договора аренды сроком не менее пяти лет, что приводит к нарушению ч.1 ст.17

Закона о защите конкуренции.

Указанные нарушения законодательства Организатором торгов приводят или могут привести к недопущению, ограничению, или устранению конкуренции при проведении вышеуказанных торгов.

Комиссия Псковского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года «О защите конкуренции», руководствуясь статьей 17, 18,1 Закона о защите конкуренции:

РЕШИЛА:

1. Жалобу признать обоснованной.
2. Признать в действиях Комитета по управлению муниципальным имуществом города Великие Луки нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в организации и проведении аукциона на право аренды части нежилого помещения по Лоту № 25 (№ 1001, ул.Дьякова, д.14, площадью 10,1 кв.м. (номер по плану 54), на первом этаже пятиэтажного дома, 1970 года постройки), с нарушениями действующего законодательства, а именно установление срока аренды в Документации к аукциону, в Договорах аренды менее 5 лет.
3. Выдать на основании п. 3.1 ч.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Организатору торгов – Комитету по управлению муниципальным имуществом города Великие Луки обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно об аннулировании торгов – аукциона на право аренды части нежилого помещения по Лоту № 25 (№ 1001, ул.Дьякова, д.14, площадью 10,1 кв.м. (номер по плану 54), на первом этаже пятиэтажного дома, 1970 года постройки).
4. Передать материалы дела № 58/18.1/15-АМ уполномоченному должностному лицу Псковского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством РФ об административных правонарушениях.
5. Передать материалы Жалобы уполномоченному сотруднику Псковского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела по признакам нарушения ст. 15, ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении аукциона (извещение о проведении торгов № 170715/0473321/01).

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председателя Комиссии

Члены Комиссии