

РЕШЕНИЕ

4 августа 2015г.

г. Новосибирск

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

Князькова С.Е. – и.о. заместителя руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Трубникова А.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «ФЛАУЭР» (далее – ООО «ФЛАУЭР») на действия организатора торгов - Государственного автономного учреждения культуры Новосибирской области «Государственный академический Сибирский русский народный хор» (далее – ГАУК НСО «Сибирский хор») по проведению аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в здании концертно-театрального зала «Евразия» по адресу: г. Новосибирск, ул. Селезнева, 46 www.torgi.gov.ru представителей ООО «ФЛАУЭР» - <...> (доверенность № 7 от 30.07.2015г.), <...> (доверенность № 7 от 30.07.2015г.), представителей ГАУК НСО «Сибирский хор» - <...> (доверенность № 3 от 03.08.2015г.), <...> (доверенность № 4 от 03.08.2015г.), заинтересованного лица – представителя победителя торгов ООО «Эдельвейс» - <...> (Приказ № 1 общего собрания учредителей ООО «Эдельвейс» от 23.06.2015г.),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба (вх. № 6804 от 24.07.2015г.) ООО «ФЛАУЭР» на действия организатора торгов - ГАУК НСО «Сибирский хор» по проведению аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в здании концертно-театрального зала «Евразия» по адресу г. Новосибирск, ул. Селезнева, 46» (извещение № 220615/7780049/01 на сайте www.torgi.gov.ru).

Заявитель сообщает следующее.

16.07.2016. состоялись торги в форме открытого аукциона.

ООО «ФЛАУЭР» считает, что данные торги являются недействительными на основании ст. 449 ГК РФ, в связи с тем, что были нарушены требования ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренцию» в части информирования участников торгов об условиях их проведения.

Как следовало из Документации аукциона, размещённой на сайте <http://torgi.gov.ru/>, предметом торгов являлось право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в здании концертно-театрального зала «Евразия» по адресу: г.Новосибирск, ул.Селезнёва, 46.

Однако, явившись на торги и приняв в них участие, заявителю стало известно от организаторов, что предметом торгов является не право на заключение договора аренды, а размер ежемесячной арендной платы.

В соответствии с ч. 5.1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» извещение о проведении аукциона размещается не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Изменения порядка проведения аукциона стали известны заявителю только в день проведения аукциона. Таким образом, организатором аукциона были нарушены правила ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части информирования участников торгов об условиях их проведения.

Жалоба ООО «ФЛАУЭР» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

ГАУК НСО «Сибирский хор» представило следующее возражение на жалобу.

В соответствии со ст. 17.1 Федерального закона 135-ФЗ «О защите конкуренции», 22.06.2015г. ГАУК НСО «Сибирский хор» (далее - Организатор торгов) разместило извещение по проведению аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в здании концертно-театрального зала «Евразия» по адресу: г. Новосибирск, ул. Селезнева, 46 (извещение № 220615/7780049-01 на сайте www.torgi.gov.ru). Аукционная и техническая документация была размещена вместе с извещением.

13.07.2015г., согласно информационной карте аукциона, аукционная комиссия вскрыла конверты с поступившими заявками и рассмотрела их. По итогам рассмотрения к аукциону были допущены два участника: ООО «Флауэр» под номером Участника 1, и ООО «Эдельвейс» под номером Участника 2. Протокол рассмотрения заявок в тот же день размещен на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

13.07.2015г. Участникам под роспись вручены уведомления о том, что они допущены к участию в аукционе, с указанием адреса и времени проведения аукциона, номеров участников.

16.07.2015г. по указанному адресу состоялся аукцион. Процедура аукциона осуществлялась в соответствии со ст. 136-146 «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 УФАС от 10.02.2010г. № 67.

В соответствии с аукционной документацией Участники торгов были зарегистрированы и им выданы карточки участников. Торги начались с того, что Участникам были объявлены предмет договора - право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в здании концертно-театрального зала «Евразия» по адресу: г. Новосибирск, ул. Селезнева, 46, начальная (минимальная) цена договора, «шаг аукциона» и были предоставлены разъяснения о порядке

действий участников. После того, как Участники подтвердили, что им все понятно, и они готовы, перешли непосредственно к торгам. За время торгов были пройдены 9 шагов аукциона. На шаге с объявленной ценой 86 881,47 руб. карточку поднял только Участник 2. После трехкратного объявления данной цены победителем аукциона был объявлен Участник 2.

Вся процедура аукциона записывалась на аудио и видео носители. Вопросов, замечаний, возражений от Участников во время проведения аукциона заявлено не было.

Протокол проведения аукциона 16 июля был подготовлен и размещен на официальном сайте.

16.07.2015г. заявитель ООО «Флауэр» обратился с письмом с просьбой выдать копию протокола проведения аукциона. Заверенная копия протокола Заявителю была выдана.

17.07.2015 г. победителю торгов ООО «Эдельвейс» были вручены под роспись протокол проведения аукциона, договор аренды, сопроводительное письмо с указанием, что договор аренды необходимо подписать до 22.07.2015г.

22.07.2015г. между ГАУК НСО «Сибирский хор» и ООО «Эдельвейс» заключен договор аренды нежилых помещений.

Весь период с момента объявления торгов 22.06.2015 и до заключения договора аренды 22.07.2015г., Организатором торгов, каких-либо изменений условий торгов, порядка их проведения, не осуществлялось.

Вся процедура торгов проводилась в строгом соответствии с нормами Федерального закона 135-ФЗ «О защите конкуренции», «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 УФАС от 10.02.2010г. № 67.

ГАУК НСО «Сибирский хор» считает, что заявитель в своей жалобе подменяет разные правовые понятия.

Заявитель считает, что в день торгов Организатор торгов изменил предмет торгов с права заключения договора аренды на размер ежемесячной арендной платы.

На самом деле предмет торгов был и остался неизменным - право заключения договора аренды.

Цена договора, или сумма арендных платежей, в данных правоотношениях является критерием оценки.

Так как торги проводились в форме аукциона, то по-мнению ГАУК НСО «Сибирский хор» вполне обосновано, на основании п. 7 ст. 141 «Правил ...», при определении победителя аукциона, принят был единственный критерий оценки-предложенная победившим участником цена.

На заседании Комиссии представители ООО «ФЛАУЭР» поддержали изложенные в жалобе доводы, а также добавили, что в аукционной документации имеются противоречия относительно начальной (минимальной) цены договора, а также величины «шага аукциона».

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

ГАУК НСО «Сибирский хор» проведены торги в форме аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в здании концертно-театрального зала «Евразия» по адресу: г. Новосибирск, ул. Селезнева, 46. Номер извещения, опубликованного на официальном сайте www.torgi.gov.ru, № 220615/7780049/01. Победитель торгов – ООО «Эдельвейс», предложивший цену 86 881,47 рублей.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договора аренды, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества установлен Правилами 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, утвержденными Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила).

В соответствии с п. 11 Разъяснений ФАС РФ от 01.11.2011 «Разъяснения ФАС России по применению статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010» в случае проведения торгов на право заключения договора аренды, договора безвозмездного пользования, договора доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, предметом торгов является право заключения таких договоров.

Согласно п. 3 Информационной карты Документации об аукционе на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в здании концертно-театрального зала «Евразия» по адресу: г. Новосибирск, ул. Селезнева, 46 (далее – Документация об аукционе) предмет аукциона – право на заключение договора аренды нежилых помещений. Предмет договора в свою очередь – помещения в здании концертно-театрального зала «Евразия» по адресу: г. Новосибирск, ул. Селезнева 46, общей площадью 199,0 кв.м.

Размер ежемесячной арендной платы не является предметом торгов, а относится к цене договора, который заключается по результатам аукциона. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора и чей номер карточки был назван последним.

П. 105 Правил определено, что в извещении о проведении аукциона указываются сведения о начальной (минимальной) цене договора (цене лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу

площади 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. Следовательно, начальная цена договора в размере платежа за право заключить договор устанавливается при заключении договора безвозмездного пользования имуществом. Таким образом, при проведении рассматриваемого аукциона начальной (минимальной) ценой договора правомерно установлен размер месячной арендной платы (п. 5 Информационной карты Документации об аукционе). Указание в извещении начальной цены за 1 кв.м. в месяц, а также в целом за договор не запрещено Правилами.

Согласно п. 5.3 Документации об аукционе шаг аукциона установлен в размере 5% начальной (минимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении аукциона.

ООО «ФЛАУЭР» приняло участие в аукционе, сделав предпоследнее предложение в размере 82 744, 26 рублей, а за 1 кв. м. – 415, 8 рублей; победителем признано ООО «Эдельвейс», сделавшее предложение в размене 86 881, 47 рублей, с ценой за месяц – 436,59 рублей.

Нарушений ГАУК НСО «Сибирский хор» действующего законодательства при проведении аукциона Комиссией не установлено.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «ФЛАУЭР» на действия организатора торгов - Государственного автономного учреждения культуры Новосибирской области «Государственный академический Сибирский русский народный хор» по проведению аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в здании концертно-театрального зала «Евразия» по адресу: г. Новосибирск, ул. Селезнева, 46 (извещение № 220615/7780049/01 на сайте www.forgi.gov.ru) необоснованной.

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