

РЕШЕНИЕ №79

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю отдела по контролю органов власти в присутствии представителей ООО «Статус», ООО «Росдальстрой», ООО «СиБиЭС»; МУП г. Хабаровска «Управляющая организация по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах» извещенное о дате, времени и месте рассмотрения дела в заседание комиссии явку своего представителя не обеспечило, рассмотрев жалобу ООО «Статус» на действия МУП г. Хабаровска «Управляющая организация по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах» при проведении аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся по адресу: г. Хабаровск, ул. П. Морозова, д. 113, материалы дела №8-01/210,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «Статус» на действия МУП г. Хабаровска «Управляющая организация по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах» (далее - МУП г. Хабаровска) при проведении аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся по адресу: г. Хабаровск, ул. П. Морозова, д. 113, выразившиеся в нарушении порядка проведения аукциона, а именно в неправомерном объединении в один лот технологически и функционально не связанных помещений, выставлении на аукцион имущества, имеющего обременение, сведений о котором в извещении о проведении аукциона не содержалось, несвоевременном извещении о допуске к участию в аукционе, нарушении организатором аукциона сроков опубликования протоколов на официальном сайте, нарушении процедуры проведения аукциона.

В заседании комиссии представитель общества на жалобе настаивал.

Представитель ООО «СиБиЭС» поддержал доводы жалобы заявителя.

Представитель ООО «Росдальстрой» от пояснений по делу воздержался.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, комиссия пришла к следующему выводу.

Порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлен статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Из части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договор

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, устанавливается федеральным антимонопольным органом (часть 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 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).

12.07.2013 МУП г. Хабаровска на официальном сайте Российской Федерации www.forgi.gov.ru размещено извещение №040213/2643405/01 о проведении спорного аукциона, аукционная документация. Срок подачи заявок на участие в аукционе до 14.08.2013, дата и время проведения аукциона – 16.08.2013.

На аукцион выставлено: нежилое помещение этаж 2, назначение: нежилое помещение пом. I (87-88); II (57-76), в том числе II (66-70); нежилое помещение этаж 2, назначение: нежилое помещение пом. I (127,128); II (77-95), в том числе II (85-94); нежилое помещение этаж 2, назначение: нежилое помещение пом. I (127,128); II (77-95), в том числе II (77-82); нежилое помещение этаж 2, назначение: нежилое помещение пом. I (63-64); II (33-56), в том числе II (51-56); нежилое помещение этаж 2, назначение: нежилое помещение пом. I (7,8); II (1-12), в том числе II (7-12), расположенные по адресу: г. Хабаровск, ул. П. Морозова д. 113, находящиеся в хозяйственном ведении у МУП г. Хабаровска для использования под офис. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений составляет: 533,9 (Пятьсот тридцать три целых девять десятых) кв.м.

В установленный срок на участие в аукционе поданы заявки от ООО «Статус», ООО «СиБиЭС», ООО «Росдальстрой» (протокол №1 от 15.08.2013). Заявки обществ признаны соответствующими требованиям аукционной документации и допущены к участию в аукционе.

В соответствии с пунктом 112 Правил при разработке документации об аукционе запрещается включение в состав одного лота технологически и функционально не связанного муниципального имущества.

Согласно извещению и аукционной документации предмет аукциона включает в себя нежилые помещения, расположенные в различных подъездах жилого многоквартирного дома, на каждое помещение имеется отдельное свидетельство о государственной регистрации права. Из представленных документов следует, что данные помещения являются самостоятельными объектами, не связанными между собой.

Подтверждение технологической и функциональной взаимосвязи данных помещений организатором торгов не представлено, в связи с чем комиссия усматривает в действиях МУП г. Хабаровска при объединении в одном предмете торгов указанных помещений нарушение запрета, установленного пунктом 112 Правил.

Вместе с тем объединение в один лот спорного имущества не привело к нарушению прав общества, так как им подана заявка на аукцион, заявка допущена к участию в аукционе, следовательно, общество выразило согласие с аукционной документацией и условиями аукциона.

Также обществом обжалуются действия организатора торгов, заключающиеся в не указании обременения, выставленного на аукцион имущества. Так, по мнению общества, на 2 этаже вместе с помещениями I (127, 128); II (85-94) имеется еще одно помещение II (84), принадлежащее на праве собственности другому лицу (Пяк Ю.У), вход в помещение осуществляется через общий вход, имеется один общий коридор.

Из представленных в материалы дела свидетельств о государственной регистрации права, планов функциональных помещений на нежилые помещения следует, что помещение II (84) принадлежит на праве собственности Пяк Ю.У., является самостоятельным и не входит в предмет аукциона, в связи с чем, доводы жалобы в данной части подлежат отклонению.

Пунктом 133 Правил установлено, что 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 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. Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе размещается организатором аукциона или специализированной организацией на официальном сайте торгов. Заявителям направляются уведомления о принятых аукционной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

Уведомление с приложением копии протокола о рассмотрении заявок на участие в аукционе направлено участникам аукциона с нарушением установленного законом срока (протокол составлен и подписан 15.08.2013, направлен участникам аукциона 19.08.2013). МУП г. Хабаровска также нарушен срок размещения протокола рассмотрения заявок на официальном сайте торгов (размещен 20.08.2013). В нарушение пункта 144 Правил протокол аукциона от 16.08.2013 размещен на официальном сайте торгов 20.08.2013.

Срок, в течение которого должен быть подписан проект договора, составляет не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона (подпункт 14 пункта 114 Правил), тогда как в соответствии с графиком проведения аукциона аукционной документации срок заключения договора аренды нежилых помещений установлен 26.08.2013 (включительно).

Документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов (подпункт 18 пункта 114 Правил). В аукционной документации МУП г. Хабаровска таких сведений не содержится.

Порядок проведения аукциона установлен разделом XX Правил.

Согласно пункту 138 Правил аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

«Шаг аукциона» устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона. В случае если после троекратного 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) (пункт 139 Правил).

В соответствии с пунктом 141 Правил 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.

Участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона» в порядке, установленном пунктом 139 Правил, поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене.

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» в порядке, установленном пунктом 139 Правил, и «шаг аукциона», в соответствии с которым повышается цена.

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.

Если действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным подпунктом 5 пункта 141 Правил, 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;

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.

Из аудиозаписи проведенного аукциона следует, что представителем комиссии объявлено о начале аукциона, начальной (минимальной) цене договора, «шаге аукциона», предмете торгов, результатах рассмотрения аукционных заявок и о допуске претендентов к участию в аукционе, о номерах карточек, розданных присутствующим представителям участников аукциона.

Далее председателем комиссии оглашена цена договора, увеличенная на «шаг аукциона», 284 675,75 рублей, указано о согласии с данной ценой участника с карточкой №1, на последующем повышении цены предложение сделано также участником с карточкой №1.

При ценовом предложении 311 787,73 рублей, 338 899,71 рублей, 352 455,70 рублей председателем комиссии не оглашались номера карточек участников, сделавших эти предложения.

При ценовом предложении 406 679,66 рублей предложений от участников аукциона не поступило, в связи с чем, председателем комиссии оглашено последнее предложение 393 123,67 рублей (ООО «Росдальстрой») и предпоследнее предложение 379 567,68 рублей (ООО «СиБиЭС»).

В установленном Правилами порядке троекратное объявление ценового предложения 406 679,66 рублей не осуществлялось, что является нарушением пункта 139 Правил.

В нарушение пункта 139 Правил, в отсутствии ценовых предложений участников аукциона после троекратного объявления последнего предложения о цене договора, аукционистом снижение «шага аукциона» до 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора не производилось, что исключило возможность участников аукциона предложить цену договора с учетом такого понижения.

В соответствии с пунктом 109 Правил документация об аукционе должна содержать требования к техническому состоянию муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора, при этом аукционная документация таких сведений не содержит.

Согласно подпунктам «б», «г» пункта 121 Правил заявка на участие в аукционе должна содержать полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты

размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц), пунктом 122 Правил не допускается требовать от заявителя иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных пунктом 121 Правил.

В аукционной документации установлено требование о предоставлении указанной выписки, полученной не ранее чем за месяц до даты размещения извещения о проведении аукциона, нотариальной копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц), что является нарушением приведенных норм Правил.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Поскольку действия аукционной комиссии привели к существенному нарушению процедуры аукциона, комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Статус» на действия МУП г. Хабаровска «Управляющая организация по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных

домах» при проведении аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся по адресу: г. Хабаровск, ул. П. Морозова, д. 113 в части включения в состав одного лота технологически и функционально не связанного имущества, нарушения сроков направления уведомления с приложением копии протокола о рассмотрении заявок на участие в аукционе участникам аукциона, размещения протокола рассмотрения заявок, протокола аукциона на официальном сайте торгов, установления в аукционной документации срока заключения договора аренды менее десяти дней, невключения в документацию об аукционе копии документа, подтверждающего согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом аукциона, неустановления в документации об аукционе требований к техническому состоянию муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора, установления требования о предоставлении выписки из единого государственного реестра юридических лиц, полученной не ранее чем за месяц до даты размещения извещения о проведении аукциона, предоставления нотариальной копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц) обоснованной.

В остальной части жалобу ООО «Статус» признать необоснованной.

2. Признать жалобу ООО «Статус» на действия аукционной комиссии МУП г. Хабаровска «Управляющая организация по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах» при проведении указанного аукциона в части нарушения процедуры проведения аукциона обоснованной.

3. Признать действия МУП г. Хабаровска «Управляющая организация по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах» при проведении указанного аукциона нарушающими пункты 109, 112, подпункты 14,18 пункта 114, подпункты «б», «г» пункта 121, пункты 122, 133, 144 Правил, действия аукционной комиссии предприятия нарушающими пункт 139, подпункты 4,5,7 пункта 141 Правил.

3. Выдать МУП г. Хабаровска «Управляющая организация по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах», аукционной комиссии предприятия предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ №40

Комиссия Хабаровского УФАС России на основании своего решения от 29.08.2013 №79 по делу № 8-01/210, руководствуясь 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

МУП г. Хабаровска «Управляющая организация по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах», аукционной комиссии предприятия в срок 10.09.2013 совершить действия, направленные на устранение нарушений пункта 139, подпунктов 4,5,7 пункта 141 «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 (далее - Правила), с целью чего:

- отменить протокол проведения аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся по адресу: г. Хабаровск, ул. П. Морозова, д. 113 от 16.08.2013 №2;

- разместить уведомление об отмене протокола и о дате проведения аукциона на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, направить соответствующие уведомления участникам аукциона;

- повторно провести процедуру аукциона с учетом замечаний, указанных в решении комиссии Хабаровского УФАС России от 29.08.2013 №79.

Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней с даты его исполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его выдачи.