

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02-08-115-2015

Резолютивная часть решения оглашена 09 ноября 2015 года

Решение в полном объеме изготовлено 11 ноября 2015
года. г. Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

рассмотрев дело №02-08-115-2015 по признакам нарушения организатором торгов – Администрацией МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии представителя Администрации МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области (по доверенности) – К.В.Н., в отсутствие представителя заявителя Н.В.В., надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Курское УФАС России 28.10.2015г. поступила жалоба гражданки Н.В.В. на действия организатора торгов — Администрации МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области при проведении торгов посредством открытого аукциона на право заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области (извещение №090915/10453723/01) противоречащие, по мнению подателя жалобы, требованиям Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В процессе рассмотрения поступившей жалобы было установлено следующее.

9 сентября 2015 года на официальном сайте РФ <http://torgi.gov.ru/> организатором торгов -Администрацией МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области размещено извещение о проведении торгов посредством открытого аукциона на

право заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности МО «город Рыльск» Курской области (извещение №090915/10453723/01), в составе 5 лотов и аукционная документация, утвержденная Постановлением Администрации города Рыльска от 07.09.2015 года №809.

Срок подачи заявок установлен с 15:00 9 сентября 2015г. по 17:00 5 октября 2015г. (по московскому времени).

В течение срока приема заявок на участие в аукционе на право заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности МО «город Рыльск» Курской области, по лотам №3-5 было подано две заявки на участие в торгах: П.Е.А., ИП Я.С.В., которые протоколом №1 от 06.10.2015г. были допущены к участию в открытом аукционе. По окончании срока подачи заявок на участие в аукционе по лотам №1 и №2 не было представлено ни одной заявки, в связи с чем протоколом №1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 06.10.2015г. аукцион по указанным лотом был признан несостоявшимся.

Протоколом №2 проведения открытого аукциона от 21.10.2015г. победителем торгов по лотам №3-5 признан ИП Я.С.В.

Заявитель полагает, что при организации и проведении торгов на право заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области (извещение №090915/10453723/01), были допущены нарушения, которые привели к невозможности подачи заявок, ограничению числа участников торгов по следующим основаниям.

1. Согласно извещению №090915/10453723/01 о проведении торгов от 09.09.2015г. предметом торгов является право на заключение договоров купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области. Однако, в пп.8.2.2 п.4.2 раздела 4 Аукционной документации (Образцы форм и документов для заполнения участниками аукциона) закреплено следующее: «в случае признания победителем аукциона – в срок 15 календарных дней с момента получения проекта договора, заключить договор аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «город Рыльск». При этом, в соответствии с п.6 раздела 3 Аукционной документации (Инструкция заявителям, участникам аукциона) заявка на участие в аукционе должна быть подготовлена в соответствии с аукционной документацией, должна быть подготовлена по форме, представленной в настоящей аукционной документации.

Таким образом, образец заявки, обязательный для заполнения и подачи участниками аукциона, противоречил предмету объявленных торгов, что, по мнению заявителя, привело к неравному положению участников торгов по причине отсутствия единого условия, при котором организатор торгов обязан согласовать исправления в заявке в виде замены слова «аренда» на «купи-продажа».

2. В п.1 раздела 3 аукционной документации содержится указание на то, что предложение участвовать в торгах распространяется на всех юридических лиц, независимо от правовой формы, физических лиц и индивидуальных

предпринимателей, которым российским законодательством не запрещено участвовать в аукционе, предмет которого указан в информационном сообщении. В то же время, ч.8. ст.18 Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», закрепляющая исчерпывающий перечень оснований, по которым претендент не допускается к участию в аукционе, не содержит вышеуказанного требования аукционной документации к участникам аукциона. Закрепив в аукционной документации незаконное, по мнению заявителя, требование к участникам аукциона, организатор аукциона необоснованно ограничил круг участников торгов.

3. Согласно п.7 Постановления Правительства РФ от 12.08.2002г. №585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного и муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе» (далее - Постановления Правительства РФ от 12.08.2002г. №585), прием заявок начинается с даты, объявленной в информационном сообщении о проведении аукциона, осуществляется в течение не менее 25 календарных дней и заканчивается не позднее, чем за 3 рабочих дня до даты рассмотрения продавцом заявок и документов претендентов.

В соответствии с извещением о проведении торгов срок подачи заявок установлен с 15:00 9 сентября 2015г. по 17:00 5 октября 2015г. (по московскому времени). Дата и время начала рассмотрения заявок – 06.10.2015г. 14:00.

Таким образом, организатором аукциона, по мнению заявителя, нарушены требования о сроках проведения аукциона, подачи и рассмотрения заявок, так как, согласно указанным положениям Постановления Правительства РФ от 12.08.2002г. №585, рассмотрение заявок не может начаться ранее, чем через 3 рабочих дня после даты окончания приема заявок, в данном случае – не ранее 08.10.2015г.

4. Как следует из извещения о проведении торгов №090915/10453723/01 от 09.09.2015г. в лот №4 и лот №5 аукциона входит одно и то же помещение, а именно - комната №5, расположенная в цокольном этаже здания по адресу: Курская обл., Рыльский р-н, г.Рыльск, Советская площадь, д.23. Таким образом, организатором торгов неверно сформированы лоты №4 и №5 аукциона, что, по мнению заявителя, привело к предоставлению неопределенному кругу лиц недостоверных сведений о предмете торгов.

На основании изложенного заявитель полагает, что организатором торгов не были соблюдены требования, установленные ст.488 ГК РФ, Постановлением Правительства РФ от 12.08.2002г. №585, Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», что привело к получению участниками торгов недостоверной информации о лотах, ограничению количества претендентов на участие в аукционе, невозможности подачи заявок и их рассмотрению в установленные сроки.

На заседании Комиссии Курского УФАС России представитель ответчика пояснил, что пп.8.2.2 п.4.2 раздела 4 Аукционной документации (Образцы форм и документов для заполнения участниками аукциона) и в п.1.1 раздела 6 Аукционной документации (Договор о задатке) была допущена техническая ошибка, в виде

замены слова «купли-продажа» на слово «аренда». Согласно извещению №090915/10453723/01 о проведении торгов от 09.09.2015г. предметом торгов является право на заключение договоров купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области, указанная опечатка не учитывалась при рассмотрении заявок на участие в аукционе и определении победителя, в связи с чем никаким образом не повлияла на ход проведения торгов.

Ответчик считает, что им не были нарушены требования российского законодательства относительно сроков подачи и рассмотрения заявок, так как п.4 ст.18 ФЗ №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» установлена продолжительность принятия заявок, которая составляет не менее 25 календарных дней и срок рассмотрения заявок в течение 5 рабочих дней. В соответствии с извещением о проведении торгов срок подачи заявок установлен с 15:00 9 сентября 2015г. по 17:00 5 октября 2015г. (по московскому времени). Дата и время начала рассмотрения заявок – 06.10.2015г. 14:00. Таким образом, срок подачи заявок по данным торгам составил 27 календарных дней, рассмотрение поданных заявок – на следующий 1 рабочий день.

Организатором аукциона лоты №4 и №5 были сформированы согласно технической документации и свидетельствам о регистрации права собственности на помещения, в соответствии с которыми данные помещения расположены в одном здании и на одном этаже, но в разных «крыльях» указанного здания.

Кроме того, как отмечает ответчик, согласно п.2 раздела 3 Аукционной документации (инструкция заявителям, участникам аукциона) любой претендент на участие в торгах мог ознакомиться с помещениями, выставленными на продажу в порядке и сроки, установленные в документации.

Представитель Администрации МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области пояснил, что никто из участников торгов не обращался за разъяснениями аукционной документации, в том числе заявитель – Н.В.В. Также, заявитель не обращался к организатору торгов и с просьбой об ознакомлении с объектами, подлежащими продаже.

Выслушав объяснения сторон, проанализировав материалы дела, Комиссия Курского УФАС России приходит к следующему.

9 сентября 2015 года на официальном сайте РФ <http://torgi.gov.ru/> организатором торгов -Администрацией МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области размещено извещение о проведении торгов посредством открытого аукциона на право заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности МО «город Рыльск» Курской области (извещение №090915/10453723/01), в составе 5 лотов и аукционная документация, утвержденная Постановлением Администрации города Рыльска от 07.09.2015 года №809.

Срок подачи заявок установлен с 15:00 9 сентября 2015г. по 17:00 5 октября 2015г. (по московскому времени).

В течение срока приема заявок на участие в аукционе на право заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в

муниципальной собственности МО «город Рыльск» Курской области, по лотам №3-5 было подано две заявки на участие в торгах: П.Е.А., ИП Я.С.В., которые протоколом №1 от 06.10.2015г. были допущены к участию в открытом аукционе. По окончании срока подачи заявок на участие в аукционе по лотам №1 и №2 не было представлено ни одной заявки, в связи с чем протоколом №1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 06.10.2015г. аукцион по указанным лотом был признан несостоявшимся.

Протоколом №2 проведения открытого аукциона от 21.10.2015г. победителем торгов по лотам №3-5 признан ИП Я.С.В.

Федеральным законом от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» предусмотрены сроки осуществления приема заявок претендентов на участие в торгах и признания их участниками торгов, а так же основания недопуска претендента на участие в аукционе. Так, в соответствии с п.4 ст.18 ФЗ №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» продолжительность приема заявок на участие в аукционе должна быть не менее чем 25 дней. Признание претендентов участниками аукциона осуществляется в течение 5 рабочих дней со дня окончания срока приема указанных заявок.

Таким образом, законом установлен не минимальный, а предельный срок для рассмотрения заявок и определения участников аукциона.

В соответствии с извещением о проведении торгов срок подачи заявок установлен с 15:00 9 сентября 2015г. по 17:00 5 октября 2015г. (по московскому времени). Дата и время начала рассмотрения заявок – 06.10.2015г. 14:00, дата и время проведения аукциона – 21.10.2015г. 14:00. Таким образом, организатором торгов - Администрацией МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области при проведении торгов посредством открытого аукциона на право заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области (извещение №090915/10453723/01), установлены следующие сроки: на подачу претендентом заявки на участие в аукционе – 27 календарных дней; признание претендентов участниками аукциона осуществлялось на следующий рабочий день после дня окончания срока приема указанных заявок, что соответствует вышеуказанным нормам ФЗ №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В п.1 раздела 3 аукционной документации содержится указание на то, что предложение участвовать в торгах распространяется на всех юридических лиц, независимо от правовой формы, физических лиц и индивидуальных предпринимателей, которым российским законодательством не запрещено участвовать в аукционе, предмет которого указан в информационном сообщении. Указанное положение аукционной документации соответствует ч.8 ст.18 ФЗ №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», согласно с которой претендент не допускается к участию в аукционе по причине предоставления документов, не подтверждающих право претендента быть покупателем в соответствии с законодательством РФ.

Таким образом, закрепление организатором торгов в п.1 раздела 3 аукционной документации указанного требования к участникам торгов соответствует нормам

действующего законодательства РФ, не является фактором, ограничивающим права и законные интересы участников торгов и способным привести к ограничению круга потенциальных участников аукциона.

Как следует из документов, представленных организатором торгов на право заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности МО «город Рыльск» Курской области (извещение №090915/10453723/01), формирование лотов осуществлялось в соответствии с технической документацией и свидетельствами о регистрации права собственности на помещения. Согласно свидетельства о государственной регистрации права собственности №46 АТ 004385, выданного МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области 19.08.2014г., нежилое помещение – к.5, входящая в состав лота №4, расположена по адресу: Курская обл., Рыльский р-н, г.Рыльск, Советская площадь, д.23, цокольный этаж. Помимо к.5 в состав данного лота входят к.16-22, 24-25 общей площадью 273,7 кв.м., право собственности на которые закреплено указанным свидетельством.

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права собственности №46 АТ 004385, выданным МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области 19.08.2014г., нежилое помещение – к.5, входящая в состав лота №5 расположена по адресу: Курская обл., Рыльский р-н, г.Рыльск, Советская площадь, д.23, цокольный этаж. Помимо к.5 в состав данного лота входят к.1-4, 6-8, 35-36 общей площадью 106,3 кв.м., право собственности на которые закреплено указанным свидетельством.

Таким образом, указанные помещения имеют одинаковые номера, но расположены в разных частях здания, любые неясности относительно идентичности данных помещений, согласно пояснениям представителя Администрации МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области, могли быть устранены посредством непосредственного ознакомления с указанными объектами. Заявитель – Н.В.В. не обращалась к организатору торгов с просьбой осмотра объектов, выставленных на продажу, равно как и за разъяснениями положений аукционной документации.

В связи с изложенным, действия организатора торгов по формированию лотов открытого аукциона на право заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области (извещение №090915/10453723/01), не могли привести к предоставлению неопределенному кругу лиц недостоверных сведений о предмете торгов и ограничению конкуренции.

Вместе с тем, ответчик не отрицает наличия противоречий в аукционной документации. Так, в пп.8.2.2 п.4.2 раздела 4 Аукционной документации (Образцы форм и документов для заполнения участниками аукциона) закреплено следующее: «в случае признания победителем аукциона – в срок 15 календарных дней с момента получения проекта договора, заключить договор аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «город Рыльск», в то время как предметом торгов (согласно извещения) является право на заключение договора купли-продажи нежилых помещений. Аналогичное противоречие содержится в п.11 раздела 6 аукционной документации (Договор о задатке): «заявитель для участия в аукционе по продаже права заключения договора купли-продажи недвижимого имущества,

находящегося в муниципальной собственности МО «город Рыльск» (далее – договор аренды)».

В ходе рассмотрения дела было установлено, что указанные противоречия являются техническими ошибками, аукционная комиссия при проведении торгов, при решении вопроса о допуске заявок на участие в аукционе, определения победителя указанные опечатки никак не учитывала, тем самым не ограничивая круг потенциальных участников аукциона, не создавая кому-либо преимуществ по сравнению с другими участниками торгов. Кроме того, ни одно заинтересованное лицо, включая заявителя, не обращалось к организатору торгов за разъяснениями положений аукционной документации в части определения предмета торгов. Таким образом, действия организатора торгов - Администрации МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области и аукционной комиссии при проведении вышеуказанных торгов не привели к ущемлению прав участников аукциона и ограничению конкуренции.

При таких обстоятельствах, у Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области отсутствуют правовые основания для выдачи предписания.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 17, статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьи 41, статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданки Н.В.В. частично обоснованной.

2. В связи с тем, что аукционная комиссия при решении вопроса о допуске заявок на участие в аукционе, определения победителя аукциона на право заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области (извещение №090915/10453723/01) не применяла положения аукционной документации, являющихся технической ошибкой, предписание организатору торгов - Администрации МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области не выдавать.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии