

# РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ №8-01/178

04 июля 2017 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе <...> ,

в присутствии представителей от:

<...> ,

рассмотрев жалобу ООО «Градстрой-ДВ», материалы дела №8-01/178,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Градстрой-ДВ» на действия администрации городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» при проведении аукциона на право заключения договора аренды (извещение №140517/3289566/01) в связи с нарушением порядка его проведения.

Из жалобы следует, что во время проведения аукциона 16.06.2017 аукционной комиссией нарушен порядок проведения аукциона, выразившийся в том, что при достижении цены договора в размере 22 4836,78 руб. и заявлением ООО «Олен» (участник №1) о своем намерении заключить договор по указанной цене как действующим правообладателем, аукционной комиссией цена договора на шаг аукциона до 23 286,78 руб. не увеличивалась, участник №1 не заявлял о своем намерении как правообладатель заключить договор по цене в размере 23 286,78 руб. Аукционная комиссия в данной ситуации не имела право закончить процедуру аукциона и признавать победителем ООО «Олен». В протоколе о проведении аукциона указана дата 17.06.2017, однако фактически аукцион проведен 16.06.2017. ООО «Олен» статусом действующего правообладателя не обладает и аукционная комиссия не могла принимать от него заявления как от действующего правообладателя о намерении заключить договор. Со стороны ООО «Олен» как участника аукциона были допущены нарушения пункта 8.3 аукционной документации.

Администрация в письменных пояснениях от 27.06.2017 №1-18/295 пояснила, что во время проведения аукциона представителем ООО «Олен» оказывалось давление на аукционную комиссию, выразившееся в комментировании действий председателя аукционной комиссии, обвинении членов комиссии в незнании законов, введение в заблуждение членов аукционной комиссии по вопросу законности права общества на выставленное на аукцион имущество, членами комиссии было принято ошибочное решение о заключении договора аренды с ООО «Олен» по цене 23 286,78 руб. и окончанием аукциона.

От ООО «Олен» поступили возражения от 28.06.2017 №201 на жалобу, из которых следует, что общество является действующим правообладателем, поскольку продолжает пользоваться данным муниципальным имуществом, обществом заключены договоры на поставку коммунальных ресурсов на помещение бани, оказываются банные услуги населению. Письмом от 16.01.2017 №200 ООО «Олен» уведомило администрацию о своем согласии на участие в торгах, пользование обществом спорным муниципальным имуществом не прекращалось, в апреле 2017 г. общество произвело ремонт бани, что подтверждает действие статуса правообладателя. По мнению общества, аукцион проведен без нарушений. В заседании комиссии представитель ООО «Градстрой-ДВ» доводы жалобы

поддержал в полном объеме.

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

В заседании комиссии объявлялся перерыв до 12:00 04.07.2017.

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав пояснения участвующих в рассмотрении жалобы лиц, рассмотрев материалы дела №8-01/178, пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках).

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами процедуры организации и проведения торгов, иной закупки, процедуры заключения договоров по результатам торгов, закупок.

Статьей 17.1 Закона о защите конкуренции установлены особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, в соответствии с частями 1 и 3 которой заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного и муниципального имущества, как закрепленного, так и 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.

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, утверждены приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 (далее – Правила).

Согласно пункту 105 Правил, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения:

- 1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона;
- 2) место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество;
- 3) целевое назначение государственного или муниципального имущества, права

на которое передаются по договору;

4) начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального 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. Сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона (пункт 116 Правил). 14.05.2017 на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в сети «Интернет» администрацией городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, которым является функциональное (встроенное) нежилое помещение I (3-8), 1958 года постройки, целевое назначение – баня, расположенное по ул. Центральной, д.51, в п. Октябрьский, площадью 165,9 кв.м., на срок 5 лет, предмет торга – ежемесячный платеж в размере 16 059,78 руб., общая начальная (минимальная) цена за договор – 963 586,80 руб., ежемесячная начальная цена 1 кв.м. – 96,80 руб. Шаг аукциона – 5% от начальной (минимальной) цены договора – 803 руб.

Срок подачи заявок – до 13.06.2017. Дата проведения аукциона – 16.06.2017.

В соответствии с пунктом 8.2 аукционной документации аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора на «шаг» аукциона.

Как следует из протокола рассмотрения заявок от 14.06.2017, на участие в аукционе в установленный срок поступили заявки ООО «Олен» (№1), ООО «Градстрой-ДВ» (№3), ООО «Олин» (№2), которые допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу проведения аукциона от 16.06.2017 №2, победителем аукциона признано ООО «Олен» с ценой предложения 23 286,78 руб., предложенная цена за 1 кв.м. 140,37 руб. Предпоследнее предложение о цене аукциона сделано ООО «Градстрой-ДВ» в размере 21 680,78 руб., предложенная цена за 1 кв.м. 130,69 руб. Аукционной комиссией принято решение заключить договор аренды с участником аукциона №1 ООО «Олен» как предложившего наибольшую цену договора в размере 23 286,78 руб.

Согласно пункту 103 Правил, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Порядок проведения аукциона регламентирован разделом XX Правил.

В соответствии с пунктом 139 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).

Согласно пункту 141 Правил, 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» в порядке, установленном пунктом 139 настоящих Правил, 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» в порядке, установленном пунктом 139 настоящих Правил, 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 право-обладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;

6) если действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным подпунктом 5 пункта 141 настоящих 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;

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 (пункт 142 Правил).

Приведенный в аукционной документации порядок проведения аукциона соответствует требованиям Правил.

Согласно пункту 8.3 аукционной документации, во время проведения аукциона участникам аукциона и присутствующим лицам запрещается вести переговоры в зале, где проходит аукцион.

Поскольку дополнительное соглашение от 28.06.2013, которым срок действия договора продлен на 15 лет, в силу положений статьи 17.1 Закона о защите конкуренции не может быть признано законным, при рассмотрении вопроса о том, является ли общество действующим правообладателем, следует принимать во

внимание срок действия договора безвозмездного пользования, который установлен с 01.12.2011 по 01.12.2016.

Отказ ссудополучателя по истечении срока действия договора безвозмездного пользования (01.12.2016) вернуть объект ссуды закономерным образом влечет для него оплату коммунальных и иных услуг ресурсоснабжающим организациям за оказанные коммунальные услуги, в связи с чем данный довод ООО «Олен» не свидетельствует о законности невозврата имущества ссудодателю.

Письмом от 16.01.2017 №1-17/07 администрация сообщила обществу о том, что дополнительное соглашение к договору безвозмездного пользования заключено с нарушением закона, о намерении проводить торги в отношении данного имущества.

ООО «Олен» письмом от 16.01.2017 выразило свое намерение участвовать в торгах, если будет доказано, что дополнительное соглашение законно.

31.05.2017 администрацией направлено ООО «Олен» уведомление о расторжении договора безвозмездного пользования, которое получено обществом 01.06.2017.

В силу статьи 699 Гражданского кодекса Российской Федерации каждая из сторон вправе во всякое время отказаться от договора безвозмездного пользования, заключенного без указания срока, известив об этом другую сторону за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения (пункт 1).

Если иное не предусмотрено договором, ссудополучатель вправе во всякое время отказаться от договора, заключенного с указанием срока, в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи (пункт 2).

Поскольку администрацией как ссудодателем направлялось обществу уведомление о расторжении договора, требования пункта 2 статьи 699 ГК РФ могут считаться соблюденными, что свидетельствует о прекращении договорных отношений по истечении 1 месяца с момента уведомления ссудополучателя.

Прекращение договорных отношений означает прекращение обязательств между сторонами (пункт 2 статьи 453 ГК РФ).

Как следует из подпункта 5 пункта 141 Правил, действующий правообладатель - это лицо, надлежащим образом исполнявшее свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора аукциона о желании заключить договор.

Данная норма в системной взаимосвязи с пунктами 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции прежде всего имеет ввиду преимущественное право арендатора, но не ссудополучателя. Исходя из установленных обстоятельств, ООО «Олен» не обладает преимущественным правом на заключение договора аренды и должно участвовать в аукционе на равных условиях с иными участниками торгов. В ходе проведения аукциона, что подтверждается видеозаписью аукциона, представленной администрацией, установлено, что представителем ООО «Олен» допущено нарушение пункта 8.3 аукционной документации (нарушен запрет на ведение переговоров).

В нарушение порядка проведения аукциона аукционистом не объявлялось о повышении цены договора на «шаг аукциона» до 23 286,78 руб.

В связи с чем принятие аукционной комиссией решения о том, что ООО «Олен» является победителем аукциона с ценой предложения 23 286,78 руб., не может быть признано правомерным.

Также комиссия Хабаровского УФАС России отмечает, что в протоколе проведения аукциона неверно указана дата проведения аукциона (17.06.2017), тогда как аукцион фактически проведен 16.06.2017, что подтверждается представленной администрацией видеозаписью аукциона.

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).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Градстрой-ДВ» на действия администрации городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» при проведении аукциона на администрации городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» при проведении аукциона на право заключения договора аренды (извещение №140517/3289566/01) обоснованной.

2. Признать администрацию городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» нарушившей пункт 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.

3. Выдать администрации городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» предписание об устранении нарушения порядка организации и проведения торгов.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 КоАП РФ.

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

ПРЕДПИСАНИЕ  
ПО ДЕЛУ №8-01/178

«04» апреля 2016 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в

составе <...>, на основании своего решения от «04» июля 2017 г. по делу № 8-01/178, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» в срок до 20 июля 2017 года совершить действия, направленные на устранение нарушения 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, допущенных при проведении аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения (бани) (извещение №150317/3289566/01), с целью чего отменить протокол проведения аукциона от 17.06.2017, проведение которого фактически состоялось 16.06.2017, провести аукцион повторно с учетом замечаний, изложенных в решении, и в соответствии с указанными Правилами.
  2. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее 5 (пяти) дней со дня его выполнения (с приложением подтверждающих документов).
- Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его выдачи.