

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 4 июня 2014 г.
Новосибирск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 5 июня 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии,

Князькова С.Е. – начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

Шагжитарова А.М. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 16, возбужденное 11.04.2014 г. по признакам нарушения Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (630091, г. Новосибирск, Красный пр., 50) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в отсутствие представителей заявителя и ответчика (уведомленных надлежащим образом),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России из Прокуратуры Новосибирской области поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «Быстрогрейка» (далее - ООО «Быстрогрейка») (вх. № 1382 от 17.02.2014 г.), в котором указывается на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Ереванская, 18 (151,4 кв. м.).

Заявитель сообщает следующее.

06.02.2014 года Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска проводился аукцион на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в собственности города Новосибирска.

Согласно документации, аукцион проводился в соответствии с «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 г. № 67.

ООО «Быстрогрейка» было допущено к участию в аукционе по лоту № 6 на право заключения договора аренды имущества, находящегося в Муниципальной собственности, расположенного по адресу Новосибирская обл., г. Новосибирск,

Заельцовский район, ул. Ереванская, 18, общей площадью 151,4 кв. м. Допуск подтверждается уведомлением № 931 от 04.02.2014 г. Для участия в аукционе заявителю был присвоен № 1.

В ходе аукциона дважды возникала ситуация, при которой ни один из участников после троекратного объявления цены договора не заявлял о своем намерении предложить более высокую цену. Аукционист объявлял о снижении шага аукциона. При этом аукционист не делал объявления о том, на какой процент снижается шаг и каков новый размер шага. Можно предполагать, что шаг аукциона был снижен до 4 % от начальной цены (два раза по 0,5 %).

При цене лота 45 856,00 рублей только участник № 2 предложил указанную цену. Аукционист, в соответствии с п. 139 Приказа ФАС № 67 от 10.02.2014 должен был снизить шаг на 0,5 процента, поскольку, шаг аукциона должен последовательно снижаться до размера в 0,5 процента от начальной цены. Однако, вместо этого, он трижды назвал сложившуюся цену и досрочно объявил торги завершенными, признав участника № 2 (ООО «Алмаз») победителем аукциона.

В соответствии с п. 1 ч. 8 ст.44, ч. 12 ст. 44 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в отношении Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска возбуждено дело № 16 (приказ № 95 от 11.04.2014 г.) по признакам нарушения ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

После получения копии Приказа № 95 от 11.04.2014 г. «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению» и копии Определения от 11.04.2014г. о назначении дела № 16 о нарушении антимонопольного законодательства Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска представил объяснения (вх. № 457 от 28.04.2014 г.), в которых сообщает следующее:

Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска на 04.02.2014 г. был объявлен аукцион на право заключения договора аренды на нежилое помещение (лот № 6) площадью 151,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Ереванская, 18.

Вид использования арендуемого объекта недвижимости: без ограничений, за исключением организации специализированного магазина по продаже вино-водочной продукции и реализации пива.

Начальная сумма ежемесячной арендной платы (без НДС) была установлена на основании независимой рыночной оценки и составляла 31 794,0 рублей. Шаг аукциона установлен в размере 5 процентов начальной цены договора (лота) – 1 580,0 руб.

На данное помещение были поданы заявки, оплачены задатки и признаны участниками аукциона следующие заявители:

1. ООО «Быстрогрейка»;
2. ООО «АЛМАЗ»;

3. ООО «Инфинити».

В извещении, опубликованном на сайте, и до аукциона заявители были ознакомлены с участием в аукционе.

Аукционистом, проводился аукцион с 1 по 7 шаг путем повышения начальной цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

На 8 «шаге аукциона» ни один из участников не заявил о своем намерении предложить более высокую цену договора, в связи с чем, аукционистом был снижен «шаг аукциона» на 0,5 % начальной (минимальной) цены договора.

На 9 «шаге» участники № 2,3 заявили о своем намерении предложить более высокую цену договора, в связи с чем, аукционистом в очередной раз был поднят «шаг аукциона».

На 10 «шаге» участники № 2,3 заявили о своем намерении предложить более высокую цену договора, в связи с чем, аукционистом в очередной раз был поднят «шаг аукциона».

Далее на 11 «шаге» при троекратном объявлении аукционистом цены договора единственным поднявшим карточку был участник № 2 в связи с чем, он был признан победителем данного аукциона, предложившим наибольший размер ежемесячной арендной платы.

По результатам аукциона между департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и участником № 2 был заключен договор аренды от 20.02.2014 г. на вышеуказанный объект недвижимости. Договор аренды недвижимого имущества муниципальной казны находится на регистрации в Управлении Росреестра по НСО.

Управление доходов от имущества мэрии города Новосибирска дополнительно сообщило (вх. 5239 от 19.05.2014 г.), что договор аренды с победителем аукциона ООО «АЛМАЗ» расторгнут на основании акта приема-передачи.

Рассмотрев материалы дела и доводы лиц, участвующих в деле о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска проведен аукцион на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Ереванская, 18.

Согласно документации, аукцион проводился в соответствии с «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 проведения конкурсов или аукционов).

Начальная сумма ежемесячной арендной платы (без НДС), установленная на основании независимой рыночной оценки, составляет 31 794,0 рублей.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 04.02.2014 г., к участию были допущено три заявителя: ООО «Быстрогрейка», ООО «Алмаз», ООО «Инфинити».

Согласно Разъяснениям ФАС России по применению 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 (с учетом изменений, внесенных приказами ФАС России от 20.10.2011 № 732 и от 30.03.2012 № 203), увеличение начальной (минимальной) цены договора (цены лота) осуществляется на "шаг аукциона" и в случае наличия предложений договор заключается на таких условиях.

В соответствии с п. 139 Правил проведения конкурсов или аукционов, 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, но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора.

В соответствии с пп. 7 п. 141 Правил проведения конкурсов или аукционов аукцион считается оконченным, 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.

Снижение «шага аукциона» в соответствии с пунктом 139 Правил осуществляется при отсутствии предложений о заключении договора по объявленной цене.

Таким образом, аукцион продолжается путем снижения "шага аукциона" до тех пор, пока "шаг аукциона" не снизится до 0,5 процента начальной (максимальной) цены договора (цены лота) и ни от кого из участников аукциона не поступят новые предложения, и только в этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона, последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора. Тем самым достигается максимальная эффективность аукционной процедуры.

Аукцион на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Ереванская, 18 не мог быть завершенным на уровне цены в 45 856 рублей, так как участник № 2 держал карточку поднятой и изъявлял желание на участие. При этом состоянии аукциона, когда "шаг аукциона" снизился до 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и ни один из участников аукциона не

сделал новые предложения, не было достигнуто.

Кроме того, "шаг аукциона", равный пяти процентам начальной (минимальной) цены договора, должен был составлять 1 589,7 рублей вместо установленных 1 580,0 рублей.

На восьмом «шаге аукциона», когда ни один участник не поднял карточку и не изъявил намерение предложить более высокую цену, аукционист снизил "шаг аукциона" до 0,5 процента начальной цены договора, вместо понижения "шага аукциона" на 0,5 процента, то есть новый размер "шага аукциона" должен был составлять 4,5 процента начальной цены договора, равный 1 430,73 рублям.

Соответственно цена арендной платы после понижения «шага аукциона» на 0,5 процента должна была составлять 42 704,73 рубля вместо заявленных 42 696 рублей и все последующие "шаги" должны составлять 4,5 процента начальной цены до того момента, когда ни один из участников не поднимет карточку.

Исходя из вышеуказанных нормативных актов, аукцион должен был продолжаться до тех пор, пока "шаг аукциона" не снизится до 0,5 процента начальной (максимальной) цены договора, равного 158,97 рублям.

Таким образом, организатор торгов Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска нарушил п. 139, пп. 7 п. 141 Правил проведения торгов или аукционов и порядок проведения торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Следовательно, преждевременное окончание аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Ереванская, 18 и нарушение Правил проведения конкурсов или аукционов привело или могло привести к ограничению конкуренции.

Учитывая изложенные обстоятельства, Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска нарушил ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска нарушившим ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в преждевременном окончании аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Ереванская, 18 и нарушении 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, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий антимонопольного законодательства отсутствуют.

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