

РЕШЕНИЕ № 03-01/15,17/05-2014

04 сентября 2014 года

г. Салехард

Решение изготовлено в полном объеме 18.09.2014 года.

Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

<...> - руководитель управления, Председатель Комиссии;

Члены комиссии:

<...> – заместитель руководителя управления;

<...> – начальник отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

при участии:

<...> – представитель Администрации МО г. Салехард (по доверенности),

<...> - представитель Администрации МО г. Салехард (по доверенности),

<...> - представитель Администрации МО г. Салехард (по доверенности),

предприниматели города Салехард, надлежаще уведомленные о месте и времени рассмотрения дела по адресу и электронной почте, указанными в заявлении, на заседание Комиссии не явились. Представителей не направили. Перед рассмотрением дела по существу в адрес антимонопольного органа поступило обращение предпринимателей относительно обеспечения их явки на рассмотрении дела. Ямало-Ненецкое УФАС России предоставило возможность предпринимателям присутствовать на рассмотрении дела путем направления в их адрес определения по настоящему делу.

Комиссия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие предпринимателей города Салехард или их представителей,

рассмотрев дело № 03-01/15,17/05-2014, возбужденное в отношении органа местного самоуправления – Администрации муниципального образования город Салехард по признакам нарушения п. 8 ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части создания дискриминационных условий, а также осуществления действий при проведении торгов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, а именно установление различной арендной платы за нежилые помещения, находящиеся по адресу: г. Салехард, ул. Мира, 17а, а также включение в площадь арендованных помещений мест общего пользования при проведении торгов на право заключения договора аренды № 160514/0904509/01 (лоты №№ 1-5), **устано**

В И Л О:

В адрес Ямало-Ненецкого УФАС России поступило обращение предпринимателей города Салехард, арендаторов нежилых помещений СБУ «Сияние Севера» (вход. от 03.06.2014 № 3170) относительно нарушения Администрацией города Салехард антимонопольного законодательства при проведении торгов на право заключения договора аренды № 160514/0904509/01.

В частности, предпринимателями указывается, что Администрацией по данному аукциону было объявлено о проведении торгов на право заключения договора аренды № 160514/0904509/01 (лоты №№ 1-5). Информация о проведении торгов была размещена лишь на сайте www.torgi.gov.ru, без размещения на сайте Администрации города и в газете «Полярный круг».

Кроме того, указывается, что документация по аукциону размещена на сайте не в полном объеме, а именно, отсутствуют проекты договоров, схемы помещений, отчеты об оценке.

Помещения одного здания, на одном и том же этаже, в одинаковом состоянии для одних и тех же видов деятельности предлагаются по разной цене.

В дополнительно направленной жалобе по данному аукциону (вх. от 16.06.2014 № 3504) указано, что в состав предназначенных для сдачи в аренду площадей включены места общего пользования. При этом площадь мест общего пользования, включаемых в состав каждого лота, рассчитана непропорционально, что ставит одного хозяйствующего субъекта в неравное положение по отношению к иному хозяйствующему субъекту.

В соответствии с п. 8 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается создание дискриминационных условий.

Согласно положениям ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Рассмотрев материалы дела установлено.

Согласно положений ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров 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.

Частью 5 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что [Порядок](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в [частях 1 и 3](#) настоящей статьи, и [перечень](#) видов имущества, в отношении которого

заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (Приказ ФАС России № 67, далее – Правила).

При этом с 1 января 2011 года информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в [частях 1 и 3](#) настоящей статьи, размещается на официальном [сайте](#) Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, то есть на сайте www.torgi.gov.ru.

Материалами дела установлено, что Администрацией МО г. Салехард, в лице управления имущественных отношений Администрации (далее – Организатор торгов) информация о проведении аукциона была размещена как на официальном сайте www.torgi.gov.ru, так и на сайте Администрации МО г. Салехард в полном объеме. Размещение информации об аукционе в газете Полярный круг необязательно в силу законодательства.

В данной части доводы Предпринимателей несостоятельны.

Также несостоятельны доводы предпринимателей относительно ограничения порядка использования муниципального имущества.

Согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Действующее законодательство не запрещает собственнику устанавливать целевое назначение принадлежащего ему имущества. В данном случае, целевое назначение нежилых помещений не изменялось, оно было конкретизировано в соответствии с его фактическим использованием в течение длительного периода времени.

Также заявителями указывается, что помещения одного здания, на одном и том же этаже, в одинаковом состоянии для одних и тех же видов деятельности предлагаются по разной цене.

Начальная максимальная цена годовой платы по договорам аренды была определена согласно Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценка проводилась ООО «Имприя-А» на основании муниципального контракта от 08.04.2014 № 0190300002114000072.

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.

В соответствии с [пунктами 31 и 105](#) Правил извещение о проведении торгов должно содержать 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.

Таким образом, при проведении торгов начальной (минимальной) ценой договора может являться либо минимальная цена (плата) за право заключения договора, либо начальный (минимальный) размер арендной платы.

При этом, учитывая, что [Правила](#) проведения торгов не регулируют порядок определения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), она устанавливается организатором торгов (конкурса, аукциона) самостоятельно с учетом норм законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

Победителем аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право заключения договора аренды или наибольшую арендную плату. При проведении конкурса определение победителя осуществляется на основании оценки и сопоставления заявок по критериям, предусмотренным конкурсной документацией, в том числе, цене за право заключения договора аренды или размера арендной платы.

В данной части доводы Предпринимателей также несостоятельны.

В дополнительно направленной жалобе по данному аукциону (вх. от 16.06.2014 № 3504) указано, что в состав предназначенных для сдачи в аренду площадей включены места общего пользования. При этом площадь мест общего пользования, включаемых в состав каждого лота, рассчитана непропорционально, что ставит одного хозяйствующего субъекта в неравное положение по отношению к иному хозяйствующему субъекту.

Как уже было указано выше, [Правила](#) проведения торгов не регулируют порядок определения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), она устанавливается организатором торгов (конкурса, аукциона) самостоятельно с учетом норм законодательства.

Согласно п. 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения:

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

Законодательство не предусматривает ограничений по включению мест общего пользования в предмет договора аренды.

Между тем, материалами дела установлено, что по данному аукциону было выделено 5 лотов. При этом по лоту № 1 места общего пользования не были включены в состав лота в связи с особенностями сдаваемого в аренду имущества.

По лотам №№ 2-4 места общего пользования включены в состав сдаваемого в аренду муниципального имущества. При этом по лоту № 5 (при условии, что сдается значительная площадь помещений, а именно второго этажа здания) места общего пользования не включены в состав сдаваемых в аренду помещений, что создает дискриминационные условия иным субъектам, намеренных осуществлять предпринимательскую деятельность в здании СБУ Сияние Севера.

Представителями Организатора торгов на заседании комиссии было пояснено, что данное обстоятельство произошло вследствие технической ошибки.

Дискриминационные условия - условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами

В соответствии с п. 8 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается создание дискриминационных условий.

Нарушений ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции не установлено.

Следовательно, Организатором торгов – Администрации МО г. Салехард в лице управления имущественных отношений Администрации, были нарушены требования п. 8 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с п. 2 ст. 22 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган обеспечивает государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства и принимает меры по прекращению выявленных нарушений антимонопольного законодательства.

На основании п. 3 ч. 1 ст. 23 антимонопольный орган принимает решения и выдает органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов, организациям обязательные для исполнения предписания, в том числе о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Учитывая то, что на момент рассмотрения дела по существу, аукцион по лоту № 5 был признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок претендентов, антимонопольный орган считает необходимым выдать предписание об устранении допущенных нарушений путем повторного проведения торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ч.ч. 1, 2 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, ст.ст. 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать орган местного самоуправления – Администрацию МО г. Салехард в лице управления имущественных отношений Администрации МО г. Салехард нарушившим п. 8 ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части создания дискриминационных условий потенциальным арендаторам нежилых помещений при проведении торгов на право заключения договора аренды № 160514/0904509/01 (лоты №№ 1-5), а именно включение в площадь арендованных помещений (по лотам №№ 2-4) мест общего пользования и их невключение по лоту № 5.

2. Выдать Администрации МО г. Салехард в лице управления имущественных отношений Администрации МО г. Салехард предписание о прекращении нарушений антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

3. Должностному лицу Ямало-Ненецкого УФАС России рассмотреть вопрос о возбуждении административного производства в отношении должностного лица управления имущественных отношений Администрации МО г. Салехард по ч. 1 ст. 14.9 КоАП РФ.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

Дата изготовления решения в полном объеме считается датой принятия решения.

Председатель комиссии

Члены комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ № 03-01/15,17/05-2014

04 сентября 2013 года

г. Салехард

Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

<...> - руководитель управления, Председатель Комиссии;

Члены комиссии:

<...> – заместитель руководителя управления;

<...> – начальник отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее –

Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 04.09.2014 по делу № 03-01/15,17/05-2014 о нарушении Администрацией МО г. Салехард в лице управления имущественных отношений Администрации МО г. Салехард п. 8 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации МО г. Салехард в лице управления имущественных отношений Администрации МО г. Салехард, прекратить нарушение п. 8 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции», в части создания дискриминационных условий потенциальным арендаторам нежилых помещений при проведении торгов на право заключения договора аренды № 160514/0904509/01 (лоты №№ 1-5), а именно включение в площадь арендованных помещений (по лотам №№ 2-4) мест общего пользования и их невключение по лоту № 5.

В этих целях:

Администрации МО г. Салехард в лице управления имущественных отношений Администрации МО г. Салехард при проведении повторных торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества (нежилые помещения, находящиеся по адресу: г. Салехард, ул. Мира, 17а) выставлять единые требования к сдаваемому в аренду имуществу, в части включения в состав лота мест общего пользования.

Срок выполнения предписания: **30.10.2014.**

О выполнении настоящего Предписания сообщить в срок **до 15.11.2014 года**, представив в Ямало-Ненецкое УФАС России документы, подтверждающие его исполнение.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание:

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6. статьи 19.5. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии