

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 02-65/18.1-18

г. Якутск резолютивная часть оглашена «23» мая 2018 года

изготовлено в полном объеме «24» мая 2018 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

<...> – заместитель руководителя, начальник отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председатель Комиссии;

<...> – старший государственный инспектор отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

<...> – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

При участии:

Представитель МУП «Агентство по развитию территорий» ГО «город Якутск» – <...> по доверенности без номера от 19.04.2018;

Представитель ООО «СпецСнаб» – <...> по доверенности №337 от 14.05.2018;

Представитель ОА города Якутска – <...> по доверенности №371 от 27.12.2017;

Представитель ООО ДСО «Сэттэ» – <...> по доверенности без номера от 22.05.2018.

Рассмотрев жалобу ООО «СпецСнаб» на действия организатора торгов МУП «Агентство по развитию территорий» ГО «город Якутск» при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи комплекса недвижимого имущества

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 15 мая 2018 года поступила жалоба от ООО «СпецСнаб» на действия организатора торгов МУП «Агентство по развитию территорий» ГО «город Якутск» при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Октябрьский округ, квартал «69» ул. Каландаришвили (извещение № 090418/1020468/02 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru).

Заявитель в жалобе указывал следующие доводы.

Общество с ограниченной ответственностью «СпецСнаб» участвовало в аукционе на право заключения договора купли-продажи комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Октябрьский округ, квартал «69» ул. Каландаришвили.

Согласно извещению и аукционной документации размещенной на сайте torgi.gov.ru начальная (минимальная) цена договора составляет 103 593 000 рублей, а шаг аукциона составляет 5 % от НМЦК - 5179 650 рублей.

Согласно п. 139 Приказа ФАС № 67 от 10.02.2010 года:

"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 пункта 141 вышеназванного приказа 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 трехкратного 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;

б) если действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным подпунктом о 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 трехкратного 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 оконченным, если после трехкратного 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.

Аналогичный порядок установлен и аукционной документацией.

Однако при проведении аукциона вышеназванный порядок был нарушен.

Во-первых, аукционист не предлагал участникам сделать свои предложения по цене договора.

Во-вторых, аукционист увеличивал «Шаг аукциона» и ставил его в размере 5 % от цены последнего предложения, а не от НМЦК. Это является грубым нарушением, поскольку «шаг аукциона» установлен действующими правилами и составляет фиксированную сумму. Это нарушение привело к необоснованному завышению цены и ограничило возможности участников.

Этот факт подтверждается суммой договора согласно протокола проведения открытого аукциона:

Победитель, ООО ДСО «СЭТЭ» сделал 5 шагов и выиграл аукцион по цене 132 213 835 рублей 9 копеек, когда как 5 шагов в пересчете на «шаги аукциона» из расчета 5 % от НМЦК должно составлять 25 898 250 рублей, то есть сумма договора должна была составлять 129 491 250 рублей. То есть после пяти ходов сумма договора была необоснованно завышена на 2 722 585 рублей.

ООО «СПЕЦНАБ» готова была дальше участвовать в аукционе, однако сумма продолжала бы незаконно завышаться, что делало участие в аукционе невыгодным, ограничивающим ее возможности.

Учитывая вышеизложенное, нарушение порядка аукциона является существенным, результаты аукциона должны быть признаны недействительными.

МУП «Агентство по развитию территорий» ГО «город Якутск» представило письменные пояснения по доводам жалобы.

Представитель ООО ДСО «СЭТЭ» на рассмотрении жалобы по существу согласился с доводом жалобы, относящимся к нарушению процедуры проведения торгов при осуществлении «шага аукциона», вместе с тем, просил не аннулировать полностью процедуру проведенных торгов.

Комиссия по рассмотрению дела, выслушав лиц, участвующих в деле, изучив имеющиеся доказательства и материалы дела, приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указано, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных 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.

Согласно части 1 статьи 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.

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 17.1 в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

Во исполнение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (вместе 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») 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 проведения конкурсов или аукционов).

На официальном сайте для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> 09 апреля 2018 года опубликовано извещение № 090418/1020468/02 о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Октябрьский округ, квартал «69» ул. Каландаришвили и его документация (далее – Аукционная документация).

Согласно Извещению о проведении аукциона форма проведения торгов: аукцион, открытый по составу участников, открытый по способу подачи предложений о цене

Владелец недвижимого имущества: Муниципальное унитарное предприятие «Агентство по развитию территорий» городского округа «Город Якутск».

Собственник недвижимого имущества – Окружная Администрация городского округа «Город Якутск».

Организатор аукциона: Муниципальное унитарное предприятие «Агентство по развитию территорий» городского округа «Город Якутск».

Место расположения, описание и технические характеристики недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование	Адрес	Характеристики объекта	Реквизиты документа	
				Наименование документа	
1	Объект незавершенного строительства	РС (Я), г. Якутск, Октябрьский округ, квартал «69» ул. Каландаришвили	Кадастровый номер <...> :36:105049:7942 Общая площадь 1 831,2 кв. м, степень готовности 8 %	выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию прав	01.02.2018 14
2	Право аренды на земельный участок	РС (Я), г. Якутск, Каландаришвили, д.24,26,26/1, квартал 69	Кадастровый номер <...> :36:105049:93 Категория земель: Земли населенных пунктов Разрешенное использование: Под многоквартирный жилой дом. Общая площадь: 3 519,0 кв. м	Договор аренды земельного участка	№ 14-14/00

Целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

- вид разрешенного использования земельного участка: под многоквартирный жилой дом;

- Согласно разрешения на строительство №14-RU14301000-70-2016 от 01.06.2016г. Многоквартирный жилой дом с пристроенным социальным объектом в квартале 69 г. Якутска» Этап- нулевой цикл.

Начальная цена продажи объекта недвижимости: 103 593 000 (сто три миллиона пятьсот девяносто три тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС: 15 802 322 (пятнадцать миллионов восемьсот две тысячи триста двадцать два) рубля 03 копеек.

Аукционной документации установлены следующие сроки проведения аукциона:

Дата, начало приема заявок: «10» апреля 2018 г. 09 часов 00 минут по местному времени.

Дата, время завершения приема заявок: «03» мая 2018 г. 11 часов 00 минут по местному времени.

Рассмотрение заявок на участие в аукционе состоится в 16 ч. 00 мин. «04» мая 2018г. по адресу: 677000, РФ, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Дзержинского, д. 37, оф.1.

Открытый аукцион состоится в 11 ч. 00 мин. «07» мая 2018 г. по адресу: 677009, РФ, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Дзержинского, д. 37, оф.1.

Пунктом 1.4.1 Аукционной документации установлена начальная (минимальная) цена договора сформирована на основании: Отчета об оценке № 038 от «01» марта 2018г., подготовленного Закрытым акционерным обществом «Северо-Восточная риэлторская компания» и составляет – 103 593 000 (сто три миллиона пятьсот девяносто три тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС: 15 802 322 (пятнадцать миллионов восемьсот две тысячи триста двадцать два) рубля 03 копеек.

Шаг аукциона – 5 (пять) процентов от начальной (минимальной цены) – составляет 5 179 650 (пять миллионов сто семьдесят девять тысяч шестьсот пятьдесят) рублей.

Согласно пункту 6.3 Аукционной документации аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона".

Согласно пункту 6.4 Аукционной документации «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).

В соответствии с подпунктами 3, 4 пункта 6.6 Аукционной документации аукцион проводится в следующем порядке:

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 6.4 аукционной документации, *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 6.4 аукционной документации, и "шаг аукциона", в соответствии с которым повышается цена.

В соответствии с пунктом 138 Правил проведения конкурсов или аукционов аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона".

В соответствии с пунктом 139 Правил проведения конкурсов или аукционов «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).

В соответствии с подпунктами 3, 4 пункта 141 Правил проведения конкурсов или аукционов аукцион проводится в следующем порядке:

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.

Таким образом, содержание пунктов 1.4.1, 6.3, 6.4 и подпунктов 3, 4 пункта 6.6 Аукционной документации составлено в соответствии с требованиями Правил проведения конкурсов или аукционов.

Цена договора повышается строго на установленный от начальной (минимальной) цены договора «шаг аукциона» с каждым предложением участников аукциона. Изменение размера «шага аукциона» возможно лишь в сторону снижения в случае отсутствия ценовых предложений от участников аукциона после троекратного объявления последнего предложения.

07 мая 2018 года состоялся открытый аукцион на право заключения договора купли-продажи комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Октябрьский округ, квартал «69» ул. Каландаришвили. Результаты аукциона оформлены протоколом подведения итогов от 07.05.2018.

Согласно указанному протоколу шаг аукциона составляет 5 179 650,00 рублей. В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе участниками аукциона признаны:

- Участник №1 ООО ДСО «Сэттэ»;

- Участник №2 ООО «СпецСнаб»;

- Участник №3 ООО «Строй-Академия».

Всего на аукционе было сделано 5 шагов:

1. 108 772 650,00 рублей – предложение участника №1 ООО ДСО «Сэттэ»;
2. 114 211 282,50 рублей – предложение участника №2 ООО «СпецСнаб»;
3. 119 921 846,63 рублей – предложение участника №1 ООО ДСО «Сэттэ»;
4. 125 917 938,96 рублей – предложение участника №2 ООО «СпецСнаб»;
5. 132 213 835,90 рублей – предложение участника №1 ООО ДСО «Сэттэ».

Решением аукционной комиссии победителем аукциона признан ООО ДСО «Сэттэ».

Вместе с тем, начиная со второго ценового предложения аукционистом нарушен «шаг аукциона», установленный в соответствии с пунктом 1.4.1 Аукционной документации, так:

второй шаг составил 5 438 632,50 рублей,

третий шаг составил 5 710 564,13 рублей,

четвертый шаг составил 5 996 092,33 рублей,

пятый шаг составил 6 295 896,94 рублей.

Таким образом, организатор аукциона неправомерно повышал каждый последующий шаг аукциона в нарушение требований пункта 138 Правил проведения конкурсов или аукционов и пункта 6.3 Аукционной документации.

На основании изложенного, Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалобы №02-65/18.1-18 установила, что МУП «Агентство по развитию территорий» ГО «город Якутск» при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Октябрьский округ, квартал «69» ул. Каландаришвили (извещение № 090418/1020468/02 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru) необоснованно повышал шаг аукциона, и тем самым, нарушил процедуру проведения торгов, порядок проведения которой установлен Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (вместе 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").

Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 настоящего Федерального закона.

С учетом выявленных нарушений проведения рассматриваемой процедуры торгов, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений процедуры проведения торгов.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СпецСнаб» на действия организатора торгов МУП «Агентство по развитию территорий» ГО «город Якутск» (ИНН 1435166660, ОГРН 1061435000692, 677009, г. Якутск, ул. Дзержинского 37 оф. 1) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Октябрьский округ, квартал «69» ул. Каландаришвили (извещение № 090418/1020468/02 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru) – обоснованной;
2. Выдать МУП «Агентство по развитию территорий» ГО «город Якутск» обязательное для исполнения предписание о совершении действий направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов;
3. Материалы настоящей жалобы передать должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренному статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель
Комиссии: _____ <...>

Члены Комиссии: _____ <...>

_____ <...>