УСТАНОВИЛА:

31.07.2012г. в Оренбургское УФАС России поступила жалоба ООО «Жилищно-коммунальный сервис-1» о нарушении порядка организации и проведении торгов по извещению № 250512/0091125/01 от 25.05.2012г. при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого недвижимого имущества

В связи с поступившей жалобой, в порядке ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заявителю направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 6647 от 02.08.2012г.).

В порядке ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов (аукционной комиссии) МУП «Орск-Центр» Администрации г.Орска (исх.№ 6646 от 02.08.2012г.) направлено уведомление о поступлении жалобы и принятии жалобы к рассмотрению (исх.36646 от 02.08.2012г.)

Рассмотрение жалобы назначено на 03 августа 2012г. в 14 часов 45 минут.

На заседании Комиссии представитель заявителя поддержала доводы, изложенные в жалобе. Из жалобы следует следующее.

Информация по торгам на право заключения договора аренды нежилого недвижимого имущества по извещению № 250512/0091125/01 от 25.05.2011г. (извещение, документация, сведения о результатах торгов), предложенная к ознакомлению всем потенциальным участникам аукциона и открытая для всех пользователей сети Internet на официальном сайте РФ о размещении информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, была разработана с нарушениями действующего антимонопольного законодательства. Таким образом, торги были организованы и проведены в порядке с отступлением от норм действующего антимонопольного законодательства.

Организатором торгов МУП «Орск-Центр» Администрации г. Орска по каждому из четырех лотов в отдельности был указан характер целевого назначения нежилых помещений («для обслуживания жилого фонда г. Орска»), что исключает возможность участия в аукционе лиц (юридических и физических), не имеющих соответствующих полномочий, а именно - договоров с жителями. Согласно п. 2 ч. 1 ст. 17 ФЭ-135 от 26.07.2006 «О защите конкуренции» запрещаются действия, создающие участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации.

В соответствии со ст. 103 Приказа ФАС России N 67 (в ред. от 20.10.2011, от 30.03.2012) извещение о проведении аукциона должно быть размещено на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе. Организатор торгов не счел необходимым разместить извещение на сайте www.torgi.gov.ru, ограничившись заполнением формы, предоставленной самим сайтом, и тем самым нарушил порядок организации и

проведения аукциона.

При анализе документации было установлено, что Организатором торгов были допущены следующие нарушения:

1. *несоответствие пункта документации требованию Приказа ФАС России N 67 в ред. от 20.10.2011, от 30.03.2012: п. 2.1 раздела I документации не соответствует требованию ст. 103 Приказа ФАС России № 67 в ред. от 20.10.2011, от 30.03.2012;*
2. *противоречивость текста документации: срок подписания договора по результатам аукциона, указанный в столбце №21 «Информационной карты аукциона» " (раздел II), противоречит сроку подписания договора, обозначенного в п. 8.10 раздела I документации, размещенной на сайте www.torgi.gov.ru в сети Internet;*

- отсутствие необходимых сведений в содержании документации в соответствии с требованием, указанным в ст. 114 Приказа ФАС России N 67 (в ред. от 20.10.2011):

копия документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов;

- копия документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицом не допускается.

В соответствии с ч. 14 ст. 114 Приказа ФАС России N 67 в ред. от 30.03.2012 срок, в течение которого должен быть подписан проект договора, должен составлять не менее 10 (десяти) дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя. По результатам аукциона 26.06.2012 г. в отношении каждого из четырех лотов были внесены изменения в протокол о признании торгов несостоявшимися, поскольку по каждому лоту поступила одна заявка на участие в аукционе. Аукционная комиссия «АК аренда» в составе 5 человек приняла решение заключить договор аренды с единственным участником по каждому лоту соответственно. Договор в нарушении ст.17.1 Закона о защите конкуренции был заключен по каждому лоту в отдельности в день подписания протокола (26.06.2012г.), что доступно к обозрению на сайте www.torgi.gov.ru в строчке «лоты». Согласно ст.168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона и иных правовых актов, ничтожна. Просим торги признать недействительными и заключенные договоры по результатам торгов, как не соответствующие требованиям закона, признать ничтожными.

В ходе рассмотрения дела № 06-18-08/2012 представитель МУП «Орск-Центр» Администрации г.Орска нарушения не признала, пояснила следующее: *20 мая 2012 г. была утверждена аукционная документация директором МУП «Орск-Центр» Ю.В. Черновой.*

Извещение о проведении открытого аукциона размещено на официальном сайте торгов 25.05.2012 г.

В соответствии с ч. 5 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров... устанавливается федеральным антимонопольным органом.

Приказом ФАС от 30.03.2012 г. № 203 «О внесении изменений в 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, утвержденные приказом ФАС России от 10.02.2010 года № 67» внесены изменения в следующих частях:

п. 6 «в пункте 103 Правил слова «тридцать дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе» заменить словами «двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе»;

договор должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола.

Приказ ФАС от 30.03.2012 г. № 203 зарегистрирован в Минюсте России 18.05.2012 № 24210, опубликован в «Российской газете» № 124 01.06.2012 г.

Согласно п. 12 Указа Президента РФ от 23.05.1996 г. № 763 нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти вступают в силу одновременно на всей территории Российской Федерации по истечении десяти дней после дня их официального опубликования, если самими актами не установлен другой порядок вступления их в силу.

Следовательно, Приказ ФАС от 30.03.2012 г. № 203 вступил в законную силу 12.06.2012 г.

Таким образом, условия документации об аукционе на момент её составления, утверждения, размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона, начало принятия заявок на участие в аукционе соответствовали действующему законодательству.

Также в жалобе указано, что в документации об аукционе отсутствует копия документа, подтверждающего согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов. Данная копия в форме постановления администрации г. Орска от 10.05.2012 г. № 2726-п «О согласовании проведения МУП «Орск-Центр» аукциона по продаже права аренды на объекты нежилого недвижимого муниципального имущества, закрепленные на праве хозяйственного ведения» размещена на официальном сайте торгов.

В Правилах не указано в какой форме должно быть размещено извещение о проведении аукциона. Основное требование - это сведения, которые должны быть указаны в извещении о проведении аукциона. Данные сведения полностью указаны и раскрыты при заполнении электронной формы на официальном сайте

торгов. Поэтому Организатор не счел необходимым дополнительно размещать путем прикрепления текстового извещения о проведении аукциона, тем более, что все сведения указаны в информационной карте, которая является неотъемлемой частью документации об аукционе, размещенной на официальном сайте торгов.

Что касается целевого назначения имущество, то данное требование о необходимости его указания предусмотрено в подп. 3 п. 105 Правил. Цель назначения нежилого недвижимого имущества «офис, гараж, мастерские, склады для обслуживания жилого фонда города Орска» определена именно так, потому что в данных зданиях и помещениях несколько десятилетий на праве хозяйственного ведения и оперативного управления находились организации ТЖХ, ЖКО, обслуживающие жилищный фонд города Орска. С момента вступления в силу Жилищного кодекса РФ имущество было изъято в муниципальную казну, управляющие организации стали частными. Месторасположение данных зданий и помещений в спальных районах очень удобное и привычное для обращения населения при обслуживании их многоквартирных домов. Данная цель назначения своего рода обычай делового оборота - сложившийся и широко применяемый в какой-либо области предпринимательской деятельности правило поведения, не предусмотренное законодательством, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе (ст. 5 Гражданского кодекса РФ).

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС установила следующее.

Согласно ч.1 ст.17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «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, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в соответствии с настоящей статьей.

Согласно ч.5 ст.17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»» 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.

Приказом ФАС РФ от 10.02.2010 N 67 (ред. от 20.10.2011) "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" 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».

10 мая 2012г. Администрацией города Орска принято Постановление № 2726-п «О согласовании проведения МУП «Орск-Центр» аукциона по продаже права аренды на объекты нежилого недвижимого муниципального имущества, закрепленные на праве хозяйственного ведения». Пунктом 1 Постановления администрации г.Орска предусмотрено разрешить МУП «Орск-Центр» Администрации г.Орска провести аукцион по продаже права аренды на объекты нежилого недвижимого муниципального имущества, закрепленные на праве хозяйственного ведения.

20 мая 2012г. директором МУП «Орск-Центр» утверждена аукционная документация.

21 мая 2012г. в соответствии с вышеуказанными правовыми актами директором МУП «Орск-Центр» Администрации г.Орска издан Приказ № 26 «Об утверждении состава аукционной комиссии». Согласно п.1 названного приказа создана аукционная комиссия для проведения аукциона на право заключения договора аренды нежилого недвижимого имущества, реестровый номер торгов А-2/2012.

Комиссией установлено, что извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды нежилого недвижимого имущества:

- по лоту № 1-помещение № 17, № 18, № 19, № 20, № 25, № 26 на 1 этаже общей площадью 100, 1 кв.м в здании административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, литер Е, расположенное по адресу: Оренбургская область, г.Орск, ул.Вокзальное шоссе, д.18;

-по лоту № 2 – помещение № 2 на 1 этаже общей площадью 393, 9 кв.м., назначение: нежилое, расположенное по адресу: Оренбургская область, г.Орск, ул.Перегонная, д.3А;

- по лоту № 3 – встроенное помещение № 2 на 1 этаже общей площадью 84,7 кв.м., расположенное по адресу: Оренбургская область, г.Орск, ул.Краснофлотская, д.1.;

- по лоту № 4 – гараж 1-этажный общей площадью 253,9 кв.м., назначение: нежилое, литер В1В18, расположенный по адресу: Оренбургская область, г.Орск, ул.Братская, д.42 «Б»

и аукционная документация размещены на официальном сайте торгов www. torgi.gov.ru. 25.05.2012г. Дата окончания подачи заявок 25.06.2012г.

Таким образом, довод заявителя относительно неразмещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов необоснован, нарушения п.2 ст.17 Федерального закона «О защите конкуренции» не установлено.

Подпунктом 3 п.105 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 установлено требование об указании в извещении целевого назначения государственного или муниципального имущества.

Таким образом, доводы заявителя относительно указания организатором торгов целевого назначения являются необоснованными.

Кроме того, довод заявителя о том, что указание в извещении целевого назначения нежилых помещений - «для обслуживания жилого фонда г.Орска» исключает возможность участия в аукционе лиц (юридических и физических) необоснован, поскольку в извещении, в аукционной документации (в т.ч. проекте договоров) не установлено условие о наличии договоров с жителями.

Согласно п.103 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 *(в ред. действующий на момент размещения документации о торгах)*, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за тридцать дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе.

В соответствии с п.2.1 раздела I документации об открытом аукционе извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за тридцать дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Таким образом, доводы заявителя о несоответствии пункта документации требованию Приказа ФАС России № 67 необоснованны.

25.06.2012г. составлен протокол рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе. Согласно которому по каждому лоту допущены к участию в аукционе по одному участнику. Аукцион признан несостоявшимся по каждому лоту.

26 06.2012 г. организатором торгов - МУП «Орск-Центр» Администрации г.Орска заключены договоры аренды нежилого недвижимого имущества с единственным участником аукциона: по лоту №1 с ООО «УК «Советская»; по лоту № 2 с ООО «Советский жилищно-коммунальный сервис»-5» (ООО «СЖКС-5»); по лоту № 3 ООО «Советский жилищно-коммунальный сервис-4» (ООО «СКЖС-4»; по лоту 4 с ООО «Советский жилищно-коммунальный сервис-1» (ООО «СЖКС-1»).

Вместе с тем, согласно п.7 ст.17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не допускается заключение договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

Согласно раздела 1 п.8.10 документации об открытом аукционе на право заключения договора аренды нежилого недвижимого имущества не допускается заключение договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте торгов. Таким образом, п.8.10 раздела документации об открытом аукционе на право заключения договора аренды нежилого недвижимого имущества соответствует действующему антимонопольному законодательству.

Согласно п. 21 информационной карты аукциона (раздел II) срок подписания договора в течение пяти дней с момента подписания протокола аукциона. Таким образом, п.21 информационной карты аукциона (раздел II) не соответствует ч.7

ст.17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, доводы заявителя о противоречивости текста документации обоснованны.

Согласно п.114 Приказа ФАС России № 67 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать, в том числе:

- копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов (п.18);

- копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается (п.19).

Вместе с тем, документация об открытом аукционе на право заключения договора аренды нежилого недвижимого имущества не содержит копии вышеназванных документов.

Отсутствие необходимых сведений в содержании аукционной документации является нарушением п.114 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказа ФАС России от 10.02.2010 г.

С учетом изложенного, доводы заявителя об отсутствии необходимых сведений в содержании документации являются обоснованными.

Таким образом, организатором торгов - МУП «Орск-Центр» нарушены ч.7 ст.17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», п. 114 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России N 67 от 10.02.2010 г.

Вместе, в ходе рассмотрения дела Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что 26.06.2012г. организатором торгов - МУП «Орск-Центр» Администрации г.Орска заключены договоры аренды нежилого недвижимого имущества с единственным участником аукциона по лоту №1 с ООО «УК «Советская»; по лоту № 2 с ООО «Советский жилищно-коммунальный сервис»-5» (ООО «СЖКС-5»); по лоту № 3 ООО «Советский жилищно-коммунальный сервис-4» (ООО «СКЖС-4»; по лоту 4 с ООО «Советский жилищно-коммунальный сервис-1» (ООО «СЖКС-1»). Согласно ч.1, ч.2.ст.449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги. Таким образом, Комиссия Оренбургского УФАС приходит к выводу предписание не выдавать.

В соответствии с ч.2 ст.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» целями данного Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно ст.22 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на антимонопольный орган возложены следующие функции: обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами государственной власти и местного самоуправления, иными хозяйствующими субъектами и физическими лицами; предупреждение и выявление нарушений антимонопольного законодательства; принятие мер по их прекращению, а также по привлечению к ответственности за допущенные нарушения.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Жилищно-коммунальный сервис-1» обоснованной:

- в части несоответствия п. 21 информационной карты аукциона (раздел II) ч.7 ст.17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- в части нарушения п.114 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010г.

2.Признать МУП «Орск-Центр» Администрации г.Орска нарушившим ч.7 ст.17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», п.114 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010г.

3. Предписание не выдавать.

4. Передать материалы дела № 06-18-08/2012 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении административного производства в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии