

## РЕШЕНИЕ

по делу № 04-34/29-2013

о нарушении антимонопольного законодательства

«20» февраля 2014 г.

г. Улан-Удэ

Резолютивная часть решения оглашена «14» февраля 2014 года

В полном объеме решение изготовлено «20» февраля 2014 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Бурятия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя Комиссии <...> – заместителя руководителя управления, членов Комиссии: <...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти, <...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,

рассмотрев дело от 23.12.2013 № 04-34/29-2013 по признакам нарушения Администрацией МО ГП «Селенгинское» (671247, РБ, Кабанский район, п. Селенгинск, микрорайон Южный, 42) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в присутствии:

заявителей в лице индивидуального предпринимателя <...>, представителя заявителя <...> по доверенности от 20.01.2014 <...>;

ответчика по делу – представителя Администрации МО ГП «Селенгинское» <...>, доверенность от 26.09.2013,

представителя заинтересованного лица ИП <...> по доверенности от 09.01.2014 <...>.

### УСТАНОВИЛА:

В Бурятское УФАС России поступило заявление индивидуальных предпринимателей – арендаторов части торговой площади рынка «Юность» пос. Селенгинск Кабанского района от 25.11.2013 вх. № 6937, указывающее на признаки нарушения антимонопольного законодательства Администрацией МО ГП «Селенгинское» (далее – Администрация) при проведении аукциона в отношении муниципального имущества.

По результатам рассмотрения заявления в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции Бурятским УФАС России 23.12.2013 возбуждено дело № 04-34/29-2013 в отношении Администрации по признакам нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившегося в несоблюдении требований 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 Федеральной

антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила проведения торгов, Правила) при проведении аукциона на право заключения договора аренды в отношении муниципального недвижимого имущества МО ГП «Селенгинское», извещение о проведении торгов № 181013/0234773/01, а именно:

- в несоблюдении срока отказа от проведения аукциона, установленного пунктом 107 Правил;

- в нарушение подпункта 5 пункта 114 Правил не соблюден двадцатидневный срок подачи заявок на участие в аукционе;

- в несоблюдении пункта 116 Правил, сведения, содержащиеся в документации об аукционе не соответствуют сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона: согласно извещению предметом торга является ежемесячный платеж – 125 928,19руб., в документации же указан начальный минимальный размер годовой арендной платы – 1 511 138,22 руб.,

- согласно пункту 138 Правил, аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона». В нарушение пункта 138 Правил при проведении аукциона разыгрывался начальный минимальный размер годовой арендной платы – 1 511 138,22 руб., указанный в аукционной документации,

что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

На рассмотрении дела 23.01.2014 представитель заявителя поддержал доводы, изложенные в заявлении, пояснив, что несоблюдение срока для подачи заявок лишило заявителя права подать заявку для участия в аукционе. Договоры, заключенные между Администрацией и арендаторами в силу статьи 621 Гражданского кодекса РФ продолжают свое действие. В документах аукциона было указано, что имущество свободно от прав третьих лиц. Письменных уведомлений о прекращении договоров аренды от арендодателя не поступало. Кроме того считает, что в силу части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции заявители имеют право на перезаключение договоров аренды до 01.07.2015 без проведения торгов. Считает, что при проведении аукциона Администрацией нарушена часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

ИП <...> пояснила, что договор аренды заключен с нею до 2015 года.

Представитель ответчика не согласилась с доводами заявителей, пояснив, что заявители не имеют права обжаловать торги, т.к. не являлись участниками аукциона. Неверно указанный срок отказа от проведения аукциона не имеет существенного значения, поскольку организатором аукциона был соблюден порядок его проведения, аукцион не отменялся. Двадцатидневный срок подачи заявок соблюден. Выставленное на торги имущество использовалось как крытый рынок, но в связи с тем, что на рынке общей площадью 621 кв.м. размещались 6 предпринимателей и расходы по содержанию рынка превышают доходы от сдачи в аренду торговых мест, принято решение передать его в аренду единому арендатору. В документации было предусмотрено преимущественное право предпринимателей. Считает, что договоры с заявителями не заключены, в 2011 году направлялись договоры аренды, которые не были подписаны заявителями. С учетом того, что индивидуальные предприниматели отказывались освободить

имущество и продолжали им пользоваться, с ИП взималась арендная плата.

Просила представить заявителя <...> на рассмотрение дела договор аренды, на который ссылается заявитель.

В соответствии с частью 2 статьи 47 Закона о защите конкуренции рассмотрение дела отложено на 07.02.2014.

На рассмотрение дела 07.02.2014 заявителем <...> представлен договор аренды № 47 от 01.08.2011, акты сверок взаимных расчетов между Администрацией и заявителями ИП <...>, ИП <...>, ИП <...>, ИП <...>, квитанции.

<...> пояснила, что 23.01.2012 обратилась с заявлением к главе МО ГП «Селенгинское» <...> о заключении договора аренды до 01.07.2015. С нею был заключен договор аренды от 01.08.2011 № 47 сроком с 01.11.2011 по 01.07.2015. Также имеется договор аренды от 02.11.2011 №63 сроком с 01.11.2011 по 29.10.2012. Арендная плата уплачивалась до настоящего времени в сумме 1542руб. 18 коп. за торговое место общей площадью 3 кв.м., т.е. по условиям договора аренды от 02.11.2011 №63.

Представитель ответчика пояснила, что договора аренды от 01.08.2011 № 47 у Администрации не имеется, ознакомилась с оригиналом договора

только в антимонопольном органе. Считает, что срок действия договора с <...> истек 29.10.2012. Уведомления о расторжении договора посылались, в том числе <...>.

Договор с победителем аукциона заключен, но имущество по акту приема – передачи не передано ИП <...>.

В соответствии со статьей 46 Закона о защите конкуренции объявлен перерыв заседании комиссии до 14:00 час. 14.02.2014.

При рассмотрении дела 14.02.2014 представитель заявителя дополнительно указал, что из протокола проведения аукциона следует, что не соблюдался шаг аукциона, цена, предложенная победителем больше начальной цены всего на 0,5%. Цена, предложенная победителем, меньше цены, предложенной вторым участником, данные о котором в протоколе не приведены. Считает, что аукцион проведен с нарушением антимонопольных требований к торгам.

Представитель ответчика пояснила, что допущенные нарушения при проведении аукциона являются не существенными и не нарушают часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции. Аукцион проводил аукционист, нарушений в части шага аукциона не допущено. Также пояснила, что в протоколе №2 проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды крытого рынка «Юность» указана предпоследняя цена договора, объявленная аукционистом – 1566250 руб., а не предложение участника. По мнению представителя ответчика, второй протокол аукциона по ежемесячному платежу, размещенный на официальном сайте, сформирован площадкой. Представлено Соглашение от 14.02.2014 о расторжении договора аренды муниципального имущества № 181013/2013 от 25.11.2013.

Представитель заинтересованного лица пояснил, что расторжение договора связано с отсутствием экономической выгоды.

Оценив доказательства и обоснованность доводов, представленных в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, выступления сторон Комиссия пришла к следующим выводам.

09.10.2013 Администрацией принято распоряжение № 25 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта муниципального недвижимого имущества МО ГП «Селенгинское» и создании аукционной комиссии».

18.10.2013 на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) опубликовано извещение о проведении торгов № 181013/0234773/01 путем проведения открытого аукциона. Согласно извещению на аукцион выставлено имущество: нежилое здание крытый рынок «Юность» п. Селенгинск, площадью 621,4 кв.м. для осуществления торговой деятельности и офисные помещения. Срок отказа от проведения аукциона – 03.11.2013. Дата окончания приема заявок – 07.11.2013. Дата и время проведения аукциона – 12.11.2013 14:00. Предметом торга является ежемесячный платеж в валюте лота – 125 928,19 руб. Срок заключения договора – 5лет.

Главой МО ГП «Селенигнское» К.М. Прошкиным утверждена документация по проведению аукциона на право заключения договора аренды в отношении имущества МО ГП «Селенгинское». Согласно документации по лоту № 1 на торги выставлено нежилое здание крытый рынок «Юность», общей площадью 621,4 кв.м. с преимущественным правом на аренду следующих арендаторов:

<...> – 7,8 м<sup>2</sup>,

<...> - 7,8 м<sup>2</sup>,

<...> - 3 м<sup>2</sup>,

<...> - 7,8 м<sup>2</sup>,

<...> - 22,4 м<sup>2</sup>

Итого: 54,8 м<sup>2</sup>.

Начальный минимальный размер годовой арендной платы: 1 511 138,22 руб. без НДС в год.

Согласно протоколу №1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 11.11.2013 рассмотрены заявки ИП <...>, <...>, которые допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу № 2 проведения открытого аукциона по извещению № 181013/0234773/01 от 12.11.2013 победителем открытого аукциона признан участник, поднявший карточку №1 с предложением о цене договора - 1 518 694 руб. Протокол подписан председателем комиссии и членами комиссии.

Одновременно на официальном сайте размещен протокол № 2 проведения открытого аукциона по извещению № 181013/0234773/01 от 12.11.2013, согласно которому участник № 1 (<...>) предложила цену – 126 557,8руб.

25.11.2013 между Администрацией и ИП <...> заключен договор аренды

муниципального имущества № 181013/2013. Срок аренды устанавливается с момента подписания акта приема-передачи имущества по 22.11.2018.

На момент рассмотрения дела имущество не передано арендатору.

Довод заявителей о том, что на торги выставлено имущество, обремененное правами третьих лиц (договоры не расторгнуты, имеется договор аренды сроком действия до 01.07.2015) не может быть рассмотрен Бурятским УФАС России, поскольку антимонопольный орган не обладает полномочиями по рассмотрению гражданско-правовых споров.

Довод заявителей о праве на перезаключение договоров аренды до 01.07.2015 без проведения торгов согласно части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции является не состоятельным, поскольку часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции утратила силу с 01.07.2013.

Довод заявителей о не соблюдении шага аукциона, в связи с тем, что цена, предложенная победителем, больше начальной цены всего на 0,5% не нашел своего подтверждения, поскольку согласно [пункту 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 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 письме ФАС России от 04.09.2013 № АЦ/34611/13 «О порядке применения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Правил проведения конкурсов или аукционов ....., утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67» указано, что при отсутствии предложений о заключении договора по объявленной цене, 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.

При проведении аукциона Администрацией нарушены Правила проведения торгов.

В силу пункта 107 Правил проведения торгов организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Вместе с тем, в извещении о проведении аукциона указано, что срок отказа от проведения торгов - 03.11.2013, тогда как дата окончания приема заявок – 07.11.2013, т.е. не выдержан установленный законом срок.

В нарушение подпункта 5 пункта 114 Правил не соблюден двадцатидневный срок

подачи заявок на участие в аукционе. Датой начала срока подачи заявок на участие в аукционе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона, т.е. 19.10.2013. Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе устанавливаются в соответствии с [пунктом 103](#) настоящих Правил, не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе, т.е. 08.11.2013. Согласно извещению, дата окончания приема заявок – 07.11.2013.

Администрацией не соблюден пункт 116 Правил, так сведения, содержащиеся в документации об аукционе не соответствуют сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона: согласно извещению предметом торга является ежемесячный платеж – 125 928,19руб., в документации же указан начальный минимальный размер годовой арендной платы – 1 511 138,22 руб.

Согласно пункту 138 Правил, аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона». В нарушение пункта 138 Правил при проведении аукциона разыгрывался начальный минимальный размер годовой арендной платы – 1 511 138,22 руб., указанный в аукционной документации.

В силу пункта 143 Правил при проведении аукциона организатор аукциона в обязательном порядке осуществляет аудио- или видеозапись аукциона и ведет протокол аукциона, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени проведения аукциона, об участниках аукциона, о начальной (минимальной) цене договора (цене лота), последнем и предпоследнем предложениях о цене договора, наименовании и месте нахождения (для юридического лица), фамилии, об имени, отчестве, о месте жительства (для физического лица) победителя аукциона и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. Протокол подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день проведения аукциона. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых остается у организатора аукциона.

Согласно просмотренной видеозаписи аукциона, представленной организатором торгов, предметом торга являлся начальный минимальный размер годовой арендной платы: 1 511 138,22 руб., ежемесячный платеж – 125 928,19 руб. на аукционе не разыгрывался.

Следовательно, протокол № 2 проведения открытого аукциона по извещению № 181013/0234773/01 от 12.11.2013, согласно которому участник № 1 (<...>) предложила цену – 126 557,8руб., не соответствует действительности. Администрацией нарушен пункт 143 Правил проведения торгов.

Допущенные Администрацией нарушения Правил проведения торгов приводят или могут привести к ограничению конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к ограничению конкуренции.

Таким образом, действия Администрации МО ГП «Селенгинское», выразившиеся в несоблюдении требований Правил проведения торгов приводят или могут

привести к ограничению конкуренции и нарушают часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Комиссия принимает во внимание Соглашение от 14.02.2014 о расторжении договора аренды муниципального имущества № 181013/2013 от 25.11.2013.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,  
Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать Администрацию МО ГП «Селенгинское» нарушившей часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции. Нарушение выразилось в несоблюдении требований пункта 107, подпункта 5 пункта 114, пункта 116, пункта 138, пункта 143 Правил проведения торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды в отношении муниципального недвижимого имущества МО ГП «Селенгинское», извещение о проведении торгов № 181013/0234773/01, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

2. В связи с тем, что имущество находится в муниципальной казне, договор аренды муниципального имущества № 181013/2013 от 25.11.2013 расторгнут, основания для выдачи предписания отсутствуют.

3. Передать материалы дела № 04-34/29-2013 для возбуждения дела об административном правонарушении по статье 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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