

РЕШЕНИЕ

13 января 2015 г.
Новосибирск

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

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

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Калинина О.Ю. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,
член Комиссии,

рассмотрев жалобу ООО «СБК» (630049, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 184, оф. 505) на действия организатора торгов администрации Ленинского района мэрии г. Новосибирска (630108, г. Новосибирск, ул. Станиславского, 6а) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного на первом этаже 3-этажного административного здания по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Станиславского, 6а, площадью 92,5 кв.м для организации питания,

в присутствии представителей «...»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ООО «СБК» на действия организатора торгов администрации Ленинского района мэрии г. Новосибирска при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного на первом этаже 3-этажного административного здания по адресу: РФ, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Станиславского, 6а, площадью 92,5 кв.м для организации питания. Заявитель сообщает следующее.

1. Приложением 2 и Приложением 3 документации об указанном аукционе устанавливается требование о предоставлении информации о расчетном счете заявителя, которая должна быть заверена банком, в котором открыт данный счет.

Данное требование противоречит законодательству, так как не допускается требовать от заявителя иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных пунктом 121 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 и муниципального имущества.

2. Приложение 4 к документации об указанном аукционе (проект договора) содержит следующий пункт: «2.2.3. Оплачивать коммунальные услуги в соответствии с условиями, предусмотренными в прямых договорах с предприятиями- поставщиками коммунальных услуг. Арендатор обязан заключить договоры на возмещение эксплуатационных расходов Арендодателю».

Непредставление прямых договоров с предприятиями- поставщиками коммунальных услуг влечет ограничение конкуренции. Заказчик скрывает стоимость услуг предприятий-поставщиков коммунальных услуг.

Также заказчиком не установлено в каком объеме арендатор должен будет возмещать коммунальные услуги: в полном объеме либо пропорционально доле арендуемой площади здания, либо в иной доле. На настоящий момент документация подразумевает, что арендатор должен будет оплачивать коммунальные услуги в полном объеме по всему зданию по адресу г. Новосибирск, ул. Станиславского, 6а.

Если организатор торгов устанавливает положение об обязанности заключить договоры на возмещение эксплуатационных расходов Арендодателю, то он должен также представить проекты договоров на возмещение эксплуатационных расходов Арендодателю.

3. Приложение 4 к документации об указанном аукционе (проект договора) содержит следующий пункт: «2.2.14. Арендодатель обязуется компенсировать Арендодателю затраты по уплате платежей за землю и налога на имущество организаций, начисленных соразмерно арендуемой площади строения, которые не входят в размер арендной платы». Заказчиком не опубликован проект договора на возмещение затрат по уплате платежей на землю и налога на имущество организаций. Если арендатор будет платить указанную сумму без договора (без основания), то это повлечет нарушение действующего законодательства.

4. Приложение 4 к документации об указанном аукционе (проект договора) содержит следующий пункт: «2.5.5. Арендатор обязуется оснастить столовую оборудованием - предметами материально - технического оснащения в соответствии с действующими нормами. То есть обязуется оснастить столовую современной посудомоечной машиной со стерилизующим эффектом для механизированного мытья посуды и столовых приборов. Мытье столовой посуды на специализированных моечных машинах проводят в соответствии с инструкциями по их эксплуатации ... ». Заказчик ограничивает конкуренцию, так как ни один нормативный акт не предусматривает обязательное мытье посуды только на специализированной посудомоечной машине, следовательно, заказчик не допускает/ограничивает к участию организации, которые не имеют на балансе посудомойную машину.

5. Приложение 4 к документации об указанном аукционе (проект договора) содержит следующий пункт: «2.5.6. Арендатор должен предоставлять подробное разнообразное недельное меню с указанием цен, веса и калорийности блюд. Основа меню - традиционные блюда русской и европейской кухни. Обязательно наличие диетических блюд. По мнению заявителя, настоящим Заказчик вмешивается в хозяйственную деятельность арендатора, предметом аукциона является аренда помещения под столовую, но никак не меню.

6. Приложение 4 к документации об указанном аукционе (проект договора) содержит следующий пункт: «2.5.8. Ассортимент выпускаемой предприятием общественного питания продукции разрабатывается в строгом соответствии с типом предприятия, набором помещений, оснащением его новым холодильным, тепловым, технологическим оборудованием. На основании сформированного рациона питания арендатор разрабатывает меню, включающее распределение перечня блюд, кулинарных, мучных, кондитерских и хлебобулочных изделий по отдельным приемам пищи завтрак и обед. А также предоставляет работникам администрации комплексные обеды и свободный выбор блюд по меню с возможным выбором величины порции (целая порция или половина). Стоимость комплексного обеда или свободного выбора блюд из меню работникам администрации предлагается по сниженным ценам. Цена комплексного обеда для работников администрации должна не превышать пределы колебания средневзвешенной цены на рынке оказываемых аналогичных услуг». ООО «СБК» считает, что заказчик не имеет право вмешиваться в ценообразование блюд арендатора. Заказчик не имеет право на привилегии согласно закону. Заказчик нарушает свободную конкуренцию.

Объект аукциона - это арендная плата за нежилое помещение с целевым использованием – для организации питания. Заказчик неправомерно регулирует цены на отпускаемое питание.

Администрация Ленинского района представила следующие возражения на жалобу ООО «СБК» (письмо вх. №11 от 13.01.2015).

В подпункте 3 пункта 121 главы XVIII Приказа ФАС России от 10.02.2010 «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» определено, что заявка на участие в аукционе должна содержать документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка, в случае если в документации об аукционе содержится требование о внесении задатка (платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка). В аукционной документации указано, что данная документация необходима для возврата задатка в случае, если заявитель не стал победителем аукциона.

Предметом аукциона является право заключения договора аренды нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности и оперативном управлении администрации Ленинского района города Новосибирска.

Договоры на возмещение эксплуатационных расходов, договоры на возмещение затрат и иные договоры не относятся к предмету аукциона.

Администрация Ленинского района наделена полномочиями администратора доходов, по доходам, поступающим в порядке возмещения расходов, понесенных в связи с эксплуатацией имущества городских округов (решение Совета депутатов города Новосибирска «О бюджете города Новосибирска на 2015 и плановый периоды 2016-2017 годов»). Поступление доходов осуществляется в управление Федерального казначейства. Администрация Ленинского района, как

администратор доходов контролирует поступления, но не распоряжается ими и проверяется всеми контролирующими органами, Платежи рассчитываются пропорционально фактическим затратам, понесенным администрацией Ленинского района на нежилое помещение, являющееся предметом аукциона и не могут являться свободными или завышенными.

Организатор аукциона (администрация Ленинского района) несет ответственность за соблюдение норм действующего законодательства.

В соответствии с п. 1, 2 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации, законом или добровольно принятым обязательством. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Постановлением главного государственного санитарного врача РФ от 08.11.2001 № 31 «О введении в действие санитарных правил» (вместе с «СП 2.3.6.1079-01. 2.3.6. Организации общественного питания. Санитарно-эпидемиологические требования к организациям общественного питания, изготовлению и оборотоспособности в них пищевых продуктов и продовольственного сырья. Санитарно-эпидемиологические правила», утвержденные Главным государственным санитарным врачом РФ 06.11.2001) определены требования к оборудованию, инвентарю посуде и таре. Пунктом б.7 организации рекомендуется оснащать современными посудомоечными машинами со стерилизующим эффектом для механизированного мытья посуды и столовых приборов).

В соответствии со статьей 10 Закона РФ «О защите прав потребителей» изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора. По отдельным видам товаров (работ, услуг) перечень и способы доведения информации до потребителя устанавливаются Правительством Российской Федерации. Информация о товарах (работах, услугах) в обязательном порядке должна содержать: наименование технического регламента или иное установленное законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и свидетельствующее об обязательном подтверждении соответствия товара обозначение.

По вопросу ценообразования блюд и ограничения конкуренции администрация Ленинского района г. Новосибирска пояснила, что данное предложение строится на основании свободного функционирования рынка цен, при этом не исключается конкуренция ценообразования в данном сегменте цен и не влечет нарушение свободы конкуренции, так как предполагает оптимизацию и рыночный подход.

Комиссия Новосибирского УФАС России на заседании выслушала доводы представителя заявителя, изложенные в жалобе.

Комиссия Новосибирского УФАС России на заседании выслушала доводы представителя администрации Ленинского района г. Новосибирска, изложенные в

возражении на жалобу.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, выслушав доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

Администрацией Ленинского района г. Новосибирска опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении администрации Ленинского района г. Новосибирска.

Организатор аукциона указал предмет аукциона, начальную (минимальную) цену договора, целевое назначение помещения – для организации питания.

Приложением 2 и Приложением 3 документации об указанном аукционе устанавливается требование о предоставлении информации о расчетном счете заявителя, которая должна быть заверена банком, в котором открыт данный счет.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 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).

Пунктом 52 Правил установлен перечень сведений, которые должна содержать заявка на участие в аукционе. Информация о расчетном счете заявителя, заверенная банком, в данном перечне отсутствует.

Согласно пункту 53 Порядка не допускается требовать от заявителей иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных частями "а" - ["в"](#), ["д"](#) - ["ж"](#) подпункта 1, подпунктами 2 - 4 пункта 52 настоящих Правил.

Таким образом, требование администрации Ленинского района г. Новосибирска о предоставлении претендентами на участие в аукционе информации о расчетном счете заявителя неправомерно.

В соответствии с п. 17 ч. 1 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции» признаками ограничения конкуренции являются сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в

предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

П. 2.2. Приложения 4 к документации об аукционе (проект договора) установлены следующие обязанности арендатора: оплачивать коммунальные услуги в соответствии с условиями, предусмотренными в прямых договорах с предприятиями – поставщиками коммунальных услуг; заключить договоры на возмещение эксплуатационных расходов арендодателю (п/п 2.2.3); компенсировать Арендодателю затраты по уплате платежей за землю и налога на имущество организаций, исчисленных соразмерно арендуемой площади строения, которые не входят в размер арендной платы.

Данные условия действуют для всех претендентов на участие в аукционе, они не могут повлечь ограничение конкуренции в соответствии с п. 17 ч. 1 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции», нарушения Правил организатором торгов не допущено.

П.п. 47-48 Правил предусматривают разъяснение положений Конкурсной (аукционной) документации организатором торгов по запросу заинтересованного лица. Следовательно, в случае неясности положений документации об аукционе, в том числе, относительно размера оплаты коммунальных услуг, эксплуатационных расходов, платежей за землю и налога на имущество организаций, заявитель вправе обратиться в администрацию Ленинского района для получения соответствующих разъяснений.

В соответствии с пунктом 110 Правил документация об аукционе может содержать требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества, требования к описанию участниками аукциона поставляемого товара, его функциональных характеристик (потребительских свойств), а также его количественных и качественных характеристик, требования к описанию участниками аукциона выполняемых работ, оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик.

Требования, установленное п. 2.5.6 проекта договора относительно меню питания являются требованиями к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества, которые может содержать конкурсная документация в соответствии с п. 110 Правил.

Условие п. 2.5.8 проекта договора о стоимости комплексных обедов распространяется на всех участников аукциона, не может повлечь ограничение конкуренции в соответствии с п. 17 ч. 1 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции», нарушение Правил данным условием не допущено.

В соответствии с п. 111 Правил не допускается включение в документацию об аукционе (в том числе в форме требований к объему, перечню, качеству и срокам работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также

требований к качеству, техническим характеристикам, товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества) требований к участнику аукциона (в том числе требований к квалификации участника аукциона, включая наличие у участника аукциона опыта работы), а также требований к его деловой репутации, требований наличия у участника аукциона производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых, финансовых и иных ресурсов.

П. 2.5.5 проекта договора администрацией Ленинского района г. Новосибирска установлено требование об обязанности арендатора оснащении столовой современной посудомоечной машиной со стерилизующим эффектом для механизированного мытья посуды и столовых приборов.

Данное условие является требованием к участнику о наличии у него технологического оборудования (посудомоечной) машины, что запрещено п. 111 Правил.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст.23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СБК» на действия организатора торгов администрации Ленинского района мэрии г. Новосибирска при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного на первом этаже 3-этажного административного здания по адресу: РФ, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Станиславского, 6а, площадью 92,5 кв.м для организации питания обоснованной.

2. Выдать администрации Ленинского района г. Новосибирска предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов. Для его исполнения организатору аукциона необходимо внести изменения в документацию об аукционе на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного на первом этаже 3-этажного административного здания по адресу: РФ, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Станиславского, 6а, исключив требования о представлении претендентами на участие в торгах информации о расчетном счете заявителя, заверенной банком, об оснащении арендатором столовой посудомоечной машиной со стерилизующим эффектом.

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

ПРЕДПИСАНИЕ №2

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов

13 января 2015 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

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

Долженкова Е.В. –начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Калинина О.Ю. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

руководствуясь ст.18.1, п.3.1 ч.1 ст.23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 13.01.2015 мая 2014 г. по результатам рассмотрения жалобы ООО «СБК» (630049, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 184, оф. 505) на действия организатора торгов администрации Ленинского района мэрии г. Новосибирска (630108, г. Новосибирск, ул. Станиславского, 6а) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного на первом этаже 3-этажного административного здания по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Станиславского, 6а, площадью 92,5 кв.м для организации питания,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1.Администрации Ленинского района г. Новосибирска совершить действия, направленные на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов. С целью устранения нарушения администрации Ленинского района г. Новосибирска **в срок до 10.02.2015** необходимо внести изменения в документацию об аукционе на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного на первом этаже 3-этажного административного здания по адресу: РФ, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Станиславского, 6а, исключив требования о представлении претендентами на участие в торгах информации о расчетном счете заявителя, заверенной банком в соответствии с п. 7 приложений 2, 3 к аукционной документации, об оснащении арендатором столовой посудомоечной машиной со стерилизующим эффектом в соответствии с п. 2.5.5 проекта договора аренды объекта недвижимости, находящегося в оперативном управлении администрации Ленинского района.

2.Об исполнении настоящего предписания администрации Ленинского района г. Новосибирска сообщить в Новосибирское УФАС России **до 13.02.2015 г.** с приложением подтверждающих документов.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ч. 2.6 ст. 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.