

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов

г. Кострома

(место вынесения)

Резолютивная часть решения оглашена 28 мая 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено 02 июня 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции») (далее – Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии:

заместитель руководителя Управления Федеральной службы по Костромской области;

Члены Комиссии:

главный государственный инспектор отдела контроля органов власти;

старший государственный инспектор отдела контроля органов власти;

государственный инспектор отдела контроля органов власти Костромского УФАС России,

При участии в заседании:

от заявителя – индивидуальный предприниматель (персональные данные обезличены). (свидетельство о постановке на учет физического лица в налоговом органе по месту жительства на территории РФ серия <...>);

от организатора торгов – начальник Управления правовой и кадровой работы Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Костромская государственная сельскохозяйственная академия» (доверенность от 23.05.2014 г. №05-13/151; юрисконсульт 1 категории – (доверенность от 23.05.2014 г. №05-13/152);

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) дело №04-46/1230 по жалобе индивидуального предпринимателя на действия организатора торгов – ФГБОУ ВПО «Костромская государственная сельскохозяйственная академия» проводимого на официальном сайте в сети Интернет по адресу: www.torgi.gov.ru (код торгов №040414/0023064/01)

УСТАНОВИЛА:

В Костромское УФАС России поступила жалоба индивидуального предпринимателя (далее по тексту – Заявитель, податель жалобы) на действия организатора торгов – ФГБОУ ВПО «Костромская государственная сельскохозяйственная академия» (далее по тексту – ФГБОУ ВПО «КГСХА») при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды на объекты федерального имущества.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Управлением в установленном порядке в адрес заявителя и организатора торгов направлено уведомление о принятии жалобы ИП к рассмотрению.

Суть жалобы заключается в следующем. Согласно утвержденной документации об аукционе – предметом аукциона является право на заключение договора аренды федерального недвижимого имущества. Согласно пункта 7.7 документации об аукционе победителем признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора. В соответствии с пунктом 8.8 документации об аукционе договор заключается на условиях, указанных в проекте договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона в проект договора, прилагаемый к настоящей документации об аукционе. По итогам проведения аукциона организатором составлен протокол №2 от 12.05.2014 года. Согласно указанного протокола – победителем проведенного аукциона по лоту №5 признан – индивидуальный предприниматель. При этом указано, что последнее предложение по цене договора – 251 314,80 (двести пятьдесят одна тысяча триста четырнадцать рублей) 80 копеек. 15 мая 2014 года ИП был передан для заключения проект договора с включением в него цены договора, отличной от последнего предложения по цене договора, предложенной предпринимателем, а именно 20 942,90 (двадцать тысяч девятьсот сорок два рубля) 90 копеек. По мнению заявителя, организатором торгов был передан для заключения проект договора о передаче в аренду недвижимого государственного имущества не на тех условиях, на которых был проведен аукцион. Так, путем математического расчета заявитель полагает, что арендная плата в месяц должна составлять 3434,64 руб: 251314,80 рублей (цена договора, предложенная победителем) минус 18%НДС разделить на 60 месяцев (5 лет). Также по мнению заявителя, предусмотренная организатором торгов обязанность исчисления НДС и перечисление её арендодателю отдельно от арендной платы является незаконной. На основании изложенного заявитель просил Комиссию антимонопольного органа признать неправомерными действия ФГБОУ ВПО «КГСХА» по включению в пункт 3.1 проекта договора условия о ежемесячной арендной плате в размере 20 942,90 рублей и выдать предписание о заключении с ИП Новиковым С.Л. договора по результатам проведенного аукциона на условии о ежемесячной арендной плате в размере 3434,64 рублей.

До заседания Комиссии от организатора торгов в материалы дела представлены возражения на жалобу (вх. №2188 от 22.05.2014 года), суть которых сводится к несогласию ФГБОУ ВПО «КГСХА» с позицией заявителя.

На заседании Комиссии заявитель поддержал доводы, обозначенные в жалобе, в дополнение указав, что при проведении процедуры торгов полагал и предлагал цену за 5 лет владения и пользования имуществом. Таковой вывод податель жалобы сделал исходя из положений аукционной документации, в частности пункта 1.3, которым определен предмет торга – право на заключение договора аренды федерального недвижимого имущества.

На заседании Комиссии представители организатора торгов поддержали доводы, изложенные в возражениях на жалобу ИП.

Изучив представленные материалы и доводы сторон, Комиссия Костромского УФАС России пришла к следующим выводам.

Предметом рассмотрения жалоб, подаваемых на основе статьи 18.1 Закона о защите конкуренции является нарушение порядка и процедуры проведения торгов и заключения договоров, оказывающее опосредованное негативное влияние на состояние конкуренции. Соответственно, предметом доказывания являются в первую очередь процедурные нарушения.

Таким образом, Комиссии по делу необходимо установить противоречие обжалуемых действий организатора торгов положениям нормативных актов, регламентирующих процедуру их проведения.

Общие требования к рассматриваемым торгам установлены положениями 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 ФАС России от 10.02.2010 года №67 (далее по тексту – Правила №67).

Как указано выше в тексте настоящего решения ИП обжалуется порядок заключения с ним, как победителем торгов договора в части включения организатором торгов в текст договора иной цены договора, не предусмотренной положениями аукционной документации.

На основании пункта 150 Правил № 67 заключение договора по результатам аукциона осуществляется в порядке, установленном пунктами 92 - 100 настоящих Правил.

В пункте 143 Правил № 67 определено, что организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола аукциона передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе.

В установленный срок организатором торгов - ФГБОУ ВВПО «КГСХА» ИП передан протокол №2 проведения открытого аукциона №2/2014 от 12.05.2014 года и проект договора, в котором указано условие ежемесячного внесения арендной платы в общей сумме 20 942,90 (без НДС).

Согласно протокола №2 проведения открытого аукциона №2/2014 от 12.05.2014 года победителем аукциона по лоту №5 признан индивидуальный предприниматель, предложивший последнее предложение о цене договора в размере 251314,80 рублей.

Арендная плата представляет собой платеж за право владения и пользования имуществом. Согласно пункта 1.9 аукционной документации, утвержденной заказчиком, форма, сроки и порядок оплаты по договору указаны в проекте договора аренды. В соответствии с пунктом 8.8 документации об аукционе договор заключается на условиях, указанных в проекте договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона в проект договора, прилагаемый к настоящей документации об аукционе. Арендная плата указана в пункте 3.1 проекта договора, прилагаемого к документации.

Поскольку предметом торга являлся ежегодный платеж, что следует из положений извещения, являющегося неотъемлемой частью аукционной документации, Комиссия по рассмотрению жалобы констатировала, что последнее предложение о цене договора, предложенное ИП, есть ни что иное как сумма годовой арендной платы за пользование федеральным государственным имуществом.

Поскольку предметом торга выступал годовой платеж, сумма, предложенная ИП – 251 314,90 рублей была разделена на 12 (число месяцев в году) и включена в проект договора аренды в размере 20 942,90 рублей. Каких – либо изменений и дополнений в проект договора, отличных от условий проведения аукциона Комиссией по делу не установлено.

Более того, Комиссия полагает необходимым отметить, что документацией об аукционе регламентировано, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты. Указанные положения аукционной документации согласуются с пунктом 16,17, пунктом 114 Правил №67. В виду того, что заявитель подал заявку на участие в аукционе, следовательно, согласился с условиями оферты и акцептовал ее. Вместе с тем, в

силу норм действующего законодательства, в случае наличия сомнений, заявитель имел право обратиться к организатору аукциона за разъяснением положений документации либо некоторых её частей, однако означенным правом не воспользовался.

Довод заявителя, согласно которого последний полагал, что участвовал в аукционе и предлагал цену за пять лет владения и пользования имуществом Комиссии представляется ошибочным, основанным на неправильном толковании извещения, проекта договора, являющихся неотъемлемой частью аукционной документации, поскольку предметом торга определен ежегодный платеж. Анализ документации об аукционе, в совокупности с положениями извещения и проекта договора показал, что под ценой договора в рассматриваемом аукционе организатором определена начальная минимальная цена за 1 год владения и пользования имуществом. Доказательств, опровергающих данный довод заявителем не приведено. Таким образом, по итогам обсуждений Комиссия по рассмотрению настоящей жалобы резюмировала, что в действиях организатора торгов в обжалуемой части отсутствуют противоречия в процедуре порядка заключения договора, регламентированного положениями Правил №67.

Давая оценку доводу подателя жалобы, согласно которого усматриваются противоречия с ценой договора, предложенной победителем аукциона с ценой договора, обозначенной в проекте договора Комиссия отмечает.

Как обозначено в тексте настоящего решения, аукционной документацией предусмотрено, что форма, сроки и порядок оплаты по договору указаны в проекте договора аренды. В соответствии с пунктом 8.8 документации об аукционе договор заключается на условиях, указанных в проекте договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона в проект договора. Пунктом 3.1 проекта договора аренды предусмотрено: « арендатор независимо от результатов своей деятельности за предоставленное в пользование имущество ежемесячно до десятого числа текущего месяца выплачивает арендную плату в общей сумме руб. (без НДС) путем перечисления на расчетный счет арендодателя". Организатором аукциона данное условие было соблюдено, путем деления предложенной победителем аукциона (ИП) суммы – 251 314,90 руб на (12 месяцев), что и составило ежемесячную арендную плату в сумме 20 942,90 рублей (без НДС), как то предусмотрено проектом договора и исполнено организатором в направленном в адрес ИП проекте договора. Таким образом, противоречий в цене договора, указанной в аукционной документации с указанной в проекте договора Комиссией не установлено.

Исходя из установленных обстоятельств, в совокупности с положениями статьи 18.1, регламентирующей порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры заключения договоров, Комиссия антимонопольного органа по настоящему делу,

РЕШИЛА:

1) Признать жалобу ИП на действия организатора торгов – ФГБОУ ВВПО «КГСХА» необоснованной.

Председатель Комиссии _____

Члены Комиссии: _____

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

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

- [reshenie_po_delu_04-46-1230.doc](#)