



ООО «АЛИКО»

проспект Победы, 384-а,
г. Челябинск

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Челябинской области**

пр. Ленина, 59, г. Челябинск, 454111
тел./факс 8(351) 263-88-71
e-mail: to74@fas.gov.ru

Управления муниципальной
собственности Администрации
города Троицка

ул. Климова, д.7, г. Троицк,
Челябинская область, 457100

20.02.2013 № *1532/04*

На № _____ от _____

**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 2-18.1/13**

«12» февраля 2013 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции Федерального закона от 06.12.2011) (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя Комиссии:	Сапрыкиной Н.В.	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Соболевской Т.М.	- начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Тютеревой Е.Н.	- специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу ООО «АЛИКО» на неправомерные действия Управления муниципальной собственности Администрации города Троицка (далее – Управление муниципальной собственности) в присутствии представителя ООО «АЛИКО» (доверенность от 04.02.2013, б/н),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба ООО «АЛИКО» (далее - Заявитель) на неправомерные действия Управления муниципальной собственности, выразившиеся в нарушении порядка определения победителя при проведении

001156

открытого аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Ленина, 2, общей площадью 179,2 кв. м (далее – Аукцион, торги) по лоту № 3.

Управлением муниципальной собственности 28.12.2012 на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 281212/0063080/02 о проведении Аукциона по лоту № 3, а также Аукционная документация.

В соответствии с документацией об Аукционе по лоту № 3 начальная (минимальная) цена за договор аренды составила 8 650 рублей.

Состав Аукционной комиссией утвержден распоряжением Администрации города Троицка от 06.09.2011 № 1812 (ред. от 01.11.2012 № 2028).

Заявки на участие в Аукционе по лоту № 3 поданы ИП Макаренковым С.В., ИП Халимовым Р.А., ООО «АЛИКО», ООО «ССМ».

Рассмотрение заявок на участие в Аукционе состоялось 21 января 2013 года.

Победителем Аукциона по лоту № 3 согласно протоколу № 2/1 от 22 января 2013 года признано ООО «ССМ», с которым впоследствии 04.02.2013 заключен договор № 3 о передаче имущества аренды.

По мнению Заявителя, принятое Аукционной комиссией решение о признании победителем ООО «ССМ» необоснованно, поскольку в ходе проведения Аукциона представителем ООО «АЛИКО» последним была предложена сумма в размере 33 605 рублей 25 копеек. После трехкратного объявления указанной цены договора ни один из участников Аукциона не поднял карточку. Аукционист объявил об окончании проведения Аукциона (лот № 3), последнее предложение о цене договора в размере 33 605 рублей 25 копеек, карточку № 3 и победителя Аукциона по лоту № 3 – ООО «АЛИКО».

Заявитель просит признать доводы жалобы обоснованными и выдать Управлению муниципальной собственности обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения конкурса, и заключении с ООО «АЛИКО» договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Ленина, 2, общей площадью 179,2 кв.м.

Управлением муниципальной собственности представлены следующие письменные возражения и пояснения по доводам жалобы.

Аукцион проводился в соответствии 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденными Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила).

Аукцион по лоту № 3 проводился в следующем порядке.

Аукционистом объявлено о начале проведения аукциона, номере лота, предмете договора, начальной (минимальной) цене договора в отношении данного лота, «шаге аукциона». Участники Аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона» стали поднимать карточки, что подтверждало их согласие заключить договор по объявленной цене. Аукционист объявлял номер

карточки участника Аукциона, который первым поднимал 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».

Аукцион был окончен после того, как ни один из участников аукциона не поднял карточку после троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора в размере 33 691 рубль 75 копеек. Аукционист объявил об окончании проведения аукциона в отношении данного лота, огласил последнее предложение о цене договора в сумме 33 648 рублей 50 копеек, номер карточки победителя Аукциона – № 4 (ООО «ССМ»). Предпоследнее предложение о цене договора в сумме 33 605 рублей 25 копеек было предложено участником с номером карточки № 3 (представителем ООО «АЛИКО»), что подтверждается аудиозаписью проведения торгов.

Управлением муниципальной собственности указано на отсутствие нарушения порядка определения победителя Аукциона со стороны организатора.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения Заявителя и аудиозапись проведенного Аукциона, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

1. Из содержания представленной аудиозаписи проведения торгов следует, что участие в торгах принимало 4 участника:

- Макаренков Степан Владимирович – карточка № 1;
- Халимов Руслан Абдразакович – карточка № 2;
- ООО «АЛИКО» – карточка № 3;
- ООО «ССМ» – карточка № 4.

Как следует из аудиозаписи проведения Аукциона аукционистом после оглашения цены договора в размере 33 605 рублей 25 копеек было озвучено, что участником под № 3 выражалось согласие заключить договор по объявленной цене.

После объявления цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона» в размере 33 648 рублей 50 копеек аукционистом озвучено, что согласие заключить договор по объявленной цене выразил участник под № 4. Сумма в размере 33 648 рублей 50 копеек, предложенная участником с номером карточки 4, была озвучена аукционистом троекратно. Информации о предложениях других участников до окончания троекратного объявления цены договора в размере 33 648 рублей 50 копеек аудиозапись не содержит.

Таким образом, из анализа аудиозаписи можно прийти к выводу, что последнее предложение о цене договора было заявлено участником с карточкой № 4 (ООО «ССМ») в размере 33 648 рублей 50 копеек.

С учетом изложенного, довод заявителя о признании ООО «ССМ» победителем Аукциона не нашел документального подтверждения.

2. В соответствии с пунктом 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

2.1. Согласно пункту 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны в том числе технические характеристики муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество.

В извещении о проведении торгов № 281212/0063080/02 содержится следующая информация:

- наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона;
- место расположения, описание муниципального имущества;
- целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору;
- начальная (минимальная) цена договора (цена лота);
- срок действия договора;
- срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети "Интернет", на котором размещена документация об аукционе, размер;
- требование о внесении задатка, а также размер задатка;
- срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона;
- указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом № 209-ФЗ.

Сведения о технических характеристиках нежилого помещения, в том числе этажности здания, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Ленина, д.2, количестве помещений в нем, материала, использованного при строительстве, наличии коммуникаций и прочие характеристики помещения в извещении отсутствуют.

Таким образом, Управлением муниципальной собственности нарушен подпункт 2 пункта 105 Правил при размещении извещения о проведении Аукциона в части неуказания технических характеристик нежилого помещения.

Согласно пункту 3.3.7 проекта договора, являющегося неотъемлемой частью документации об Аукционе, арендатор обязуется в течение 5 дней с момента подписания договора обратиться в Управление муниципальной собственности Администрации города Троицка для оформления права пользования земельным участком. Однако в извещении о проведении Аукциона, документации об Аукционе отсутствуют сведения о площади, порядке и условиях передачи использования земельного участка, необходимые потенциальным участникам Аукциона для принятия решения об участии в Аукционе или отказе от участия в нем.

Отсутствие обязательных сведений о нежилом помещении, права на которое передаются по договору, предусмотренных Правилами № 67, в части неуказания технических характеристик нежилого помещения, а именно этажности здания, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Ленина, д.2, количестве помещений в нем, материала, использованного при строительстве, наличии коммуникаций и прочие характеристики помещения, а также сведений о площади участка, информации, связанной с условиями передачи и порядком использования земельного участка, на котором расположено передаваемое имущество, может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении Аукциона, в том числе ввиду уменьшения количества участников Аукциона по причине принятия потенциальными участниками решения об отказе от участия в Аукционе ввиду отсутствия обязательной информации, что запрещено

частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

2.2. Согласно пункту 114 Правил документация об аукционе, помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать в том числе:

- время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе (подпункт 5 пункта 114 Правил);
- дата, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору (подпункт 15 пункта 114 Правил);
- указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается (подпункт 16 пункта 114 Правил);
- указание на то, 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 (подпункт 17 пункта 114 Правил).

Следует отметить, что проект договора содержит указание на то, что собственник имущества (арендодатель) согласен на предоставление лицом, с которым заключен договор, соответствующих прав третьим лицам. Однако в конкурсной документации отсутствует копия документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключен договор, соответствующих прав третьим лицам.

В нарушение подпунктов 5, 15, 16, 17, 19 пункта 114 Правил документация об Аукционе не содержит перечисленных выше сведений.

Из представленных материалов следует, что арендодателем по договору аренды, заключенному по результатам торгов является МКУП «ТроицкЭКОсервис». Однако информация о том, на каком праве МКУП «ТроицкЭКОсервис» владеет имуществом в извещении и в конкурсной документации отсутствует.

Отсутствие обязательной информации в документации об аукционе, в том числе информации о том, что на каком праве МКУП «ТроицкЭКОсервис» владеет имуществом, может привести к сокращению срока подготовки заявки на участие в торгах ввиду необходимости поиска дополнительной информации, что может привести к ограничению количества участников торгов, а также создать необоснованные преимущества отдельным претендентам на участие в них, в том числе в связи с предоставлением информации в приоритетном порядке, и является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

2.3. Согласно пункту 3.3.6 проекта договора, являющегося неотъемлемой частью документации об Аукционе, арендатор обязуется в течение 5 дней с момента подписания договора заключить договор на обслуживание прилегающей территории. Однако в извещении о проведении Аукциона, документации об Аукционе отсутствуют сведения о площади прилегающей территории, необходимые потенциальным участникам Аукциона для принятия решения об участии в Аукционе или отказе от участия в нем.

Кроме того, обслуживание прилегающей территории, т.е. территории в отношении которой у хозяйствующих субъектов отсутствуют какие-либо права, на таких лиц федеральным законодательством не возлагается (статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, подпункт 25 пункта 1 статьи 16, пунктом 2 статьи 18, статья 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Возложение на арендатора пунктом 3.3.6 проекта договора обязанности по обслуживанию прилегающей территории влечет дополнительные материальные затраты и создает необоснованные препятствия участникам торгов, что может

привести к ограничению доступа претендентам к участию в Аукционе ввиду отказа от участия в торгах в связи с необходимостью исполнения обязательств, не предусмотренных действующим законодательством и противоречит части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

2.4. Как следует из положений пункта 141 Правил, при проведении Аукциона аукционистом озвучивается цена договора, а также цена договора, увеличенная на «шаг аукциона».

Аукцион считается окончанным, если после трехкратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора, увеличенной на «шаг аукциона», ни один из участников не поднял карточку. После того как 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.

При изучении Комиссией аудиозаписи Аукциона установлено, что аукционист после заявленных участниками торгов предложений о цене договора в отдельных случаях трехкратно озвучивает сумму процентов, на которые увеличивалась стоимость по договору и предлагает участникам заявлять свои предложения, что является нарушением подпункта 4 пункта 141 Правил.

Кроме того, в нарушение подпункта 7 пункта 141 Правил после окончания проведения Аукциона аукционистом не была озвучена информация о предпоследнем предложении о цене договора, наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора.

Комиссией установлено, что Управлением муниципальной собственности с ООО «ССМ» подписан договор № 3 о передаче имущества в аренду от 04.02.2013.

Согласно пункту 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно извещению о проведении торгов договор аренды заключается сроком на 49 лет. На момент принятия решения по настоящему делу в антимонопольный орган Управлением муниципальной собственностью не представлены сведения о государственной регистрации договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Ленина, 2. Таким образом, указанный договор считается незаключенным, в связи с чем Комиссия считает возможным выдать Управлению муниципальной собственности предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения Аукциона путем принятия решения об отмене проведения торгов, в том числе протоколов, составленных в ходе их проведения, а также приведения извещения о проведении Аукциона и документации об Аукционе в соответствие с требованиями Правил.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «АЛИКО» необоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов – Управления муниципальной собственности Администрации города Троицка при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Ленина, 2, общей площадью 179, 2 кв. м., по лоту № 3 нарушение подпункта 2 пункта 105, подпунктов 5, 15, 16, 17, 19 пункта 114, подпунктов 4, 7 пункта 141 Правил

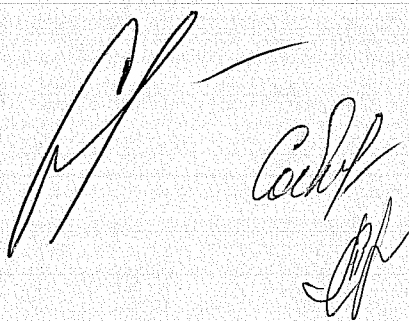
проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденными Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, части 1, 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3. Выдать Управлению муниципальной собственности Администрации города Троицка в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения Аукциона путем принятия решения об отмене проведения торгов, в том числе протоколов, составленных в ходе их проведения, а также приведения извещения о проведении Аукциона и документации об Аукционе в соответствие с требованиями Правил.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:



Н.В. Сапрыкина

Т.М. Соболевская

Е.Н. Тютерева

