

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Пермскому краю**

ул. Ленина, 64, г. Пермь, 614990

тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67

e-mail: to59@fas.gov.ru

сайт: www.perm.fas.gov.ru

26.05.2022 № 006339-22

На №

от

ИП Ширяев Евгений Александрович

614101, г. Пермь, ул. Чистопольская, 23,
кв. 29

9824810830@mail.ru

Организатор торгов -

**Департамент имущественных отношений
администрации города Перми**

614000, г. Пермь, ул. Сибирская, 14

dio@gorodperm.ru

**Комиссия по проведению торгов
Департамента имущественных
отношений администрации города
Перми**

torgi-dio@gorodperm.ru

Дело № 059/10/18.1-438/2022

РЕШЕНИЕ

по жалобе ИП Ширяева Е.А. (вх. № 007787)

«25» мая 2022 г.

г. Пермь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального

закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также по рассмотрению обращений, содержащих сведения о недобросовестных участниках закупки и поставщиках (исполнителях, подрядчиках), недобросовестных подрядных организациях для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, недобросовестных участниках аукциона по продаже (заключению договора аренды) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее – Комиссия, Комиссия Пермского УФАС России) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

<...>, начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов,

Члены комиссии:

<...>, специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

<...>, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

посредством видеоконференцсвязи, в присутствии представителя ИП Ширяева Е.А. <...> (по доверенности) и представителя Департамента имущественных отношений администрации города Перми <...> (по доверенности),

рассмотрев жалобу ИП Ширяева Е.А. (вх. № 007787) (далее – Заявитель) на действия Департамента имущественных отношений администрации города Перми (далее – Организатор торгов, Департамент), Комиссии по проведению торгов Департамента имущественных отношений администрации города Перми при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества - **Лот № 2:** Нежилое здание площадью 1 737,0 кв. м (кадастровый номер 59:01:4410267:47) с учетом использования земельного участка, что для цели исчисления арендной платы составляет 1 737,0 кв. м по адресу: г. Пермь, ул. Николая Островского, 93. Помещения в здании находятся в пользовании третьих лиц без правовых оснований (извещение № 270422/0111982/01 на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) (далее – торги, закупка)

УСТАНОВИЛА:

17.05.2022 г. в Пермское УФАС России поступила жалоба Заявителя, доводы которой сводятся к обжалованию порядка проведения аукциона и условий аукционной документации.

Частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) предусмотрено, что в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного

органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей (далее по тексту – Стороны), уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты.

В связи с соответствием рассматриваемой жалобы предъявляемым к ней требованиям жалоба была принята Пермским УФАС к рассмотрению, уведомление о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. № 006039-22 от 19.05.2022 г.) (далее – Уведомление), содержащее установленные частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции сведения, размещено на сайте www.br.fas.gov.ru в пределах установленного срока и направлено сторонам посредством электронной почты. Уведомление также содержало информацию о возможности дистанционного участия в рассмотрении жалобы и о действиях, которые необходимо совершить для обеспечения такого участия.

До рассмотрения жалобы Комиссией Пермского УФАС от сторон были получены ходатайства об участии в рассмотрении дела. Явка на заседание Комиссии Пермского УФАС по рассмотрению настоящей жалобы была обеспечена обеими сторонами.

1. В соответствии с пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции к полномочиям антимонопольного органа относится, в том числе рассмотрение жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое

обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что, по общему правилу, 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

В соответствии с частью 5 статьи 17.1 Закона 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 России от 10.02.2010 № 67 «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 (далее – Правила).

Пунктами 27-28 Правил установлено, что информация о проведении конкурсов или аукционов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт торгов), без взимания платы. При этом к информации о проведении конкурсов или аукционов относится предусмотренная настоящими Правилами информация и полученные в результате принятия решения о проведении конкурсов или аукционов и в ходе конкурсов или аукционов сведения, в том числе сведения, содержащиеся в извещении о проведении конкурса или аукциона, извещении об отказе от проведения конкурсов или аукционов, конкурсной документации, документации об аукционе, изменениях, вносимых в такие извещения и такую документацию, разъяснениях такой документации, протоколах, составляемых в ходе конкурсов или аукционов. Информация о проведении конкурсов или аукционов, размещенная на официальном сайте торгов, должна быть доступна для ознакомления без взимания платы.

2. Приказом начальника Департамента имущественных отношений администрации города Перми от 26.04.2022 № 059-19-01-11-57 организовано проведение аукциона на право заключения договора аренды, в том числе в отношении спорного

объекта.

27.04.2022 г. Организатором торгов на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru опубликовано Извещение о проведении открытого аукциона на право заключения двустороннего договора аренды муниципального недвижимого имущества (далее – Извещение) с приложением Документации об аукционе на 24.05.2022 на право заключения договоров аренды муниципального имущества (далее – Аукционная документация), а также документов, относящихся к имуществу, которое будет предоставлено по договору аренды, заключенному по результатам проводимого аукциона.

Согласно Извещению, Аукционной документации, Протоколам, составленным в ходе проведения указанной процедуры:

Дата начала подачи заявок – 28.04.2022 г.;

Дата окончания приема заявок – 19.05.2022 г.;

Дата проведения аукциона – 24.05.2022 г.;

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды муниципального имущества от 24.05.2022 аукцион по лоту № 2 признан несостоявшимся в связи с тем, что по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе не подано не одной заявки на участие в аукционе.

В соответствии с Извещением предметом аукциона по лоту № 2 является нежилое здание площадью 1 737,0 кв. м (кадастровый номер 59:01:4410267:47) с учетом использования земельного участка, что для цели исчисления арендной платы составляет 1 737,0 кв. м по адресу: г. Пермь, ул. Николая Островского, 93. Дополнительно в Извещении указано, что помещения в указанном здании находятся в пользовании третьих лиц без правовых оснований.

Заявитель, ознакомившись с Извещением, Аукционной документацией и иными документами, размещенными Организатором торгов, обратился в антимонопольный орган с настоящей жалобой, в которой указывает, что являющееся предметом аукциона по лоту № 2 нежилое здание не может быть предметом аукциона, поскольку помещения в указанном здании находятся в пользовании третьих лиц без правовых оснований.

При рассмотрении жалобы Комиссией, Заявителем были также заявлены доводы о нарушении порядка проведения аукциона, в частности, несвоевременном размещении Извещения и невыполнении Организатором торгов обязанности по даче разъяснений положений конкурсной документации на запрос, направленный Заявителем.

Организатор торгов с заявленными доводами не согласился по основаниям, изложенным в возражениях на жалобу, а также озвученным на заседании Комиссии Пермского УФАС России.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее, изучив материалы дела, Комиссия Пермского УФАС сообщает следующее.

2.1. Порядок проведения аукциона на право заключения договоров аренды

государственного или муниципального имущества установлен разделами XVI-XXII Правил.

В соответствии с пунктом 103 указанного порядка извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Из содержащейся на официальном сайте информации Комиссией установлено, что Извещение было опубликовано Организатором торгов 27.04.2022 в 10:28, срок окончания приема заявок - 19.05.2022.

Таким образом, Извещение было опубликовано Организатором торгов более чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе, в связи с чем нарушение порядка организации аукциона в данной части отсутствует, указанный довод Заявителя не обоснован.

2.2. Согласно пункту 118 Порядка, разъяснение положений документации об аукционе осуществляется в соответствии с пунктами 47 - 48 настоящих Правил.

В соответствии с пунктом 47 Порядка любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Таким образом, Порядком установлена обязанность Организатора торгов направить в адрес заинтересованного лица разъяснения конкурсной документации только в случае, если они поступили не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Из пояснений Заявителя жалобы следует, что запрос о разъяснении положений конкурсной документации был направлен им 17.05.2022, то есть менее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок. Организатором торгов также была представлена информация о получении указанного запроса 17.05.2022 г. (вх. № 059-19-01-36/1-368 от 17.05.2022 г.).

Из указанного следует, что в рассматриваемом случае, у Организатора торгов отсутствовала обязанность направить разъяснения положений конкурсной документации в ответ на запрос Заявителя в связи с тем, что указанный запрос был направлен последним не в установленный пунктом 47 Порядка трехдневный срок.

2.3. В части довода о несоответствии требованиям закона являющегося предметом аукциона по лоту № 2 нежилого здания в связи с его использованием третьими лицами без правовых оснований, Комиссия отмечает следующее.

Комиссия УФАС по Пермскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в

антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Из указанного следует, что рассмотрение вопроса о законности проведения торгов не входят в полномочия Комиссии.

Пунктом 2 статьи 448 ГК РФ предусмотрено, что извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Пунктом 105 Порядка установлены требования к извещению о проведении аукциона, в том числе в части указания в нем необходимых сведений об имуществе, являющемся предметом аукциона. Так, в извещении должно быть указано место расположения, описание и технические характеристики государственного или 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, а также целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

В гражданском законодательстве Российской Федерации под обременением имущества собственника понимается наличие законных прав на имущество собственника, правомерное владение и пользование третьими лицами имуществом собственника.

Как следует из письма ФАС России от 17.07.2019 г. № ИА/61348/19 «О направлении Рекомендаций органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления о применении комплекса мер, направленных на предотвращение и профилактику нарушений антимонопольного законодательства в сфере наружной рекламы», под обременением имущества собственника понимается наличие именно законных прав на имущество собственника.

В соответствии с пунктом 5 раздела 2 выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 02.11.2021 ограничение прав и обременение объекта недвижимости - не зарегистрировано.

Таким образом, объект свободен от прав третьих лиц, под арестом (запретом) не состоит. Договоры аренды, договоры безвозмездного пользования, договоры доверительного управления имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении объекта не заключены.

Запрет в проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества в случае использования этого имущества третьими лицами без правовых оснований действующим законодательством не установлен.

Необходимые в соответствии с пунктом 2 статьи 448 ГК РФ и пунктом 105 Порядка сведения об объекте, являющемся предметом аукциона по лоту № 2 Организатором торгов в Извещении были указаны, в связи с чем нарушения в указанной части в действиях Департамента отсутствуют.

Также Организатором торгов в материалы дела представлены сведения о подаче Департаментом исковых заявлений об истребовании имущества из чужого незаконного владения в количестве 15 единиц, в том числе в отношении спорного имущества.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Пермского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Ширяева Е.А. (вх. № 007787) на действия Департамента имущественных отношений администрации города Перми, Комиссии по проведению торгов Департамента имущественных отношений администрации города Перми при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества - **Лот № 2:** Нежилое здание площадью 1 737,0 кв. м (кадастровый номер 59:01:4410267:47) с учетом использования земельного участка, что для цели исчисления арендной платы составляет 1 737,0 кв. м по адресу: г. Пермь, ул. Николая Островского, 93. Помещения в здании находятся в пользовании третьих лиц без правовых оснований (извещение № 270422/0111982/01 на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru) **необоснованной.**

2. Снять ограничения, наложенные письмом Пермского УФАС России № 006039-22 от 19.05.2022.

Заместитель Председателя Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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

<...>

(342) 235-10-36