

«16» марта 2020 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, утверждения порядка рассмотрения жалоб в составе:

в присутствии:

- представителя МБУ «Управляющая компания зон благоприятствования Таштагольского муниципального района»;

в отсутствие заявителя – физического лица,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу физического лица и материалы жалобы № 042/10/18.1-311/2020

УСТАНОВИЛА:

04.03.2020 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба физического лица (вх. № 1204э) на действия организатора торгов – МБУ «Управляющая компания зон благоприятствования Таштагольского муниципального района» при проведении аукциона по сдаче в аренду муниципального имущества - отдельно стоящего нежилого здания, расположенного по адресу: Кемеровская область, Таштагольский район, пгт. Шерегеш, мул. Снежная, 50а, площадью 109,6 кв.м., целевое назначение – общественное питание (извещение № 110220/3270089/01, размещено на официальном сайте по адресу: www.torgi.gov.ru).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в отсутствии в аукционной документации информации о земельном участке, на котором расположено указанное выше нежилое здание, а также в договоре аренды нежилого здания отсутствуют условия заключения договора аренды земельного участка, а именно: стоимость аренды земельного участка, срок аренды и т.п.).

Уведомлением от 10.02.2020 исх. № 11/2102 рассмотрение жалобы было назначено на 16.03.2020 на 11 часов 00 минут.

16.03.2020 представитель МБУ «Управляющая компания зон благоприятствования Таштагольского муниципального района» (далее – Учреждение), присутствовавшая на рассмотрении жалобы № 042/10/18.1-311/2020, пояснила, что аукцион по сдаче в аренду нежилого здания проводился в соответствии с 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». Также представитель Учреждения

сообщила, что нежилое здание является муниципальной собственностью и передано Учреждению на праве постоянного (бессрочного) пользования. Представитель Учреждения пояснила, что предоставление в аренду земельных участков осуществляют органы местного самоуправления в соответствии с их полномочиями, порядок определения размера арендной платы за земельный участок устанавливается органом местного самоуправления, обязанность включения в аукционную документацию информации о земельном участке, на котором расположено реализуемое нежилое здание, а также указание в договоре аренды нежилого здания условий заключения договора аренды земельного участка на котором оно расположено, не установлена.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Согласно ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции (далее – ФЗ № 135-ФЗ) 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 ч. 2 ст. 17.1 ФЗ № 135-ФЗ указанный в ч. 1 ст. 17.1 ФЗ № 135-ФЗ порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

Порядок 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, утвержден Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила № 67).

Согласно п. 105 Правил № 67 в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения:

- 1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона;
- 2) 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;
- 3) целевое назначение государственного или муниципального имущества, права

на которое передаются по договору;

4) начальная (минимальная) цена договора (цена лота);

5) срок действия договора;

6) срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети «Интернет», на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена;

7) требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка;

8) срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона, устанавливаемый с учетом положений п. 107 Правил № 67;

9) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с п. 114 Правил № 67 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать:

1) в соответствии с п. 120 - 122 Правил № 67 требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, в том числе заявки, подаваемой в форме электронного документа, и инструкцию по ее заполнению;

2) форму, сроки и порядок оплаты по договору;

3) порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения;

4) порядок передачи прав на имущество, созданное участником аукциона в рамках исполнения договора, заключенного по результатам аукциона, и предназначенное для поставки товаров (выполнения работ, оказания услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием имущества, права на которое передаются по договору, в случае если создание и передача такого имущества предусмотрены договором;

5) порядок, место, дату начала и дату и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.;

6) требования к участникам аукциона, установленные п. 18 Правил № 67;

7) порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе;

8) формы, порядок, даты начала и окончания предоставления участникам аукциона разъяснений положений документации об аукционе в соответствии с п. 118 Правил № 67;

9) величину повышения начальной цены договора («шаг аукциона»);

10) место, дату и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе;

11) место, дату и время проведения аукциона;

12) требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления организатором аукциона требования о необходимости внесения задатка;

13) размер обеспечения исполнения договора, срок и порядок его предоставления в случае если организатором аукциона установлено требование об обеспечении исполнения договора;

14) срок, в течение которого должен быть подписан проект договора; составляющий не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя;

15) дату, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору;

16) 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;

17) 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;

18) копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов;

19) копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается.

Согласно п. 150 Правил № 67 заключение договора по результатам аукциона осуществляется в порядке, установленном п. 92 - 100 Правил № 67.

Пунктом 99 Правил № 67 установлено, что договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации.

Исходя из изложенного, порядок заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества установлен Правилами № 67. Перечень сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, предусмотрен п. 105 Правил № 67 и является исчерпывающим. Кроме сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, в аукционную документацию включаются сведения, в том числе: о содержании, составе и форме заявки; о порядке оплаты по договору; о месте, дате начала подачи заявок, дате и времени окончания срока подачи

заявок; требованиях к участникам аукциона; форме, порядке предоставления участникам аукциона разъяснений положений документации об аукционе; «шаге аукциона»; месте, дате и времени начала рассмотрения заявок; месте, дате и времени проведения аукциона; требование о внесении задатка; сроке подписания договора. Договор заключается на условиях, указанных в поданной участником аукциона, с которым заключается договор, заявке на участие в аукционе и в аукционной документации.

Таким образом, обязанность по включению в аукционную документацию информации о земельном участке, на котором расположено муниципальное имущество, а также по указанию в договоре аренды муниципального имущества (нежилого здания) условий по заключению договора аренды земельного участка, на котором данное имущество расположено, Правилами № 67 не установлена.

11.02.2020 на официальном сайте торгов по адресу: www.torgi.gov.ru было размещено извещение № 110220/3270089/01 о проведении открытого аукциона по сдаче в аренду муниципального имущества - отдельно стоящего нежилого здания, расположенного по адресу: Кемеровская область, Таштагольский район, пгт. Шерегеш, ул. Снежная, 50а, площадью 109,6кв.м., целевое назначение – общественное питание.

Требования к форме, содержанию и составу заявки на участие в аукционе установлены в разделе 5 аукционной документации.

В приложении № 5 к заявке указаны предложения об условиях выполнения работ в отношении муниципального имущества, права на которое передаются по договору аренды, в том числе о заключении договора аренды части земельного участка, которая занята объектом и необходима для его использования, в порядке, установленном муниципальными правовыми актами.

Статьей 65 ЗК РФ установлено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

В силу ст. 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предоставление части земельного участка, которая занята объектом, должно быть осуществлено органом местного самоуправления в пределах его компетенции в соответствии с ч. 2 ст. 11 ЗК РФ.

Согласно п. 3 ч. 3 ст. 39.7 ЗК РФ порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Исходя из изложенного, с арендатором муниципального имущества без проведения торгов заключается договор аренды земельного участка, на котором указанное имущество расположено. Стоимость арендной платы устанавливается органом местного самоуправления в соответствии с принятыми нормативными

правовыми актами.

Таким образом, с учетом того, что обязанность по включению в аукционную документацию информации о земельном участке, на котором расположено реализуемое муниципальное имущество, действующим законодательством РФ не установлена, вместе с тем ЗК РФ предусмотрена платность использования земли в Российской Федерации, а также того, что требования аукционной документации в равной степени предъявляются ко всем участникам аукциона и направлены на создание равных условий для обеспечения конкуренции между участниками аукциона, довод заявителя об отсутствии в аукционной документации, в договоре аренды нежилого здания информации о земельном участке, на котором расположено указанное выше нежилое здание, не нашел своего подтверждения.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу физического лица на действия организатора торгов – МБУ «Управляющая компания зон благоприятствования Таштагольского муниципального района» при проведении аукциона по сдаче в аренду муниципального имущества - отдельно стоящего нежилого здания, расположенного по адресу: Кемеровская область, Таштагольский район, пгт. Шерегеш, ул. Снежная, 50а, площадью 109,6кв.м., целевое назначение – общественное питание (извещение № 110220/3270089/01, размещено на официальном сайте по адресу: www.torgi.gov.ru), необоснованной.

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