

20 декабря 2016 года

г. Ижевск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Удмуртского УФАС России) в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя Удмуртского УФАС России – <...>, члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля закупок (отсутствует), <...> – старший государственный инспектор отдела контроля закупок, <...> – старший государственный инспектор отдела контроля закупок (отсутствует), <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок,

рассмотрев дело № АА 08-12/2016-135 Ж по жалобе ИП <...> (далее – Заявитель) на действия Организатора торгов – Управления имущественных отношений Администрации города Глазова (далее – Организатор торгов), при проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды здания бани № 4, расположенного по адресу: УР, г.Глазов, ул. Сулимова, д. 88, общей площадью 2 300,9 кв.м. (номер извещения на сайте torgi.gov.ru 130916/10530601/01, далее – Конкурс),

в присутствии:

представителя Заявителя – <...> (доверенность от 09.12.2016 года);

представителя ООО «Мастер-С» – <...> (доверенность от 02.11.2016 года);

представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 19.10.2016 года № 01-14/0207);

у с т а н о в и л а:

По мнению Заявителя, Организатором торгов при проведении Конкурса нарушены пункты 40, 77 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 (утв. приказом ФАС России от 10.02.2010 года № 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», далее – Правила). В частности, предельная величина значимости коэффициента относительно критерия оценки «Арендная плата» 0,55 противоречит пункту 77 Правил, относительно критерия «стоимость входного билета <...>» установлено два начальных значения, при этом отсутствует порядок расчета, позволяющий осуществить расчет при наличии начальных значений более одного, относительно критерия «Качественная

характеристика архитектурного <...>» установлена градация баллов, присваиваемых предложению участника торгов, вместе с тем, в Конкурсной документации отсутствует порядок расчета итоговых сумм баллов, а также отсутствует перечень имущества, подлежащего оценке. Согласно дополнениям к жалобе, пункты 3.5, 3.13 проекта договора противоречат положениям Правил, а именно, согласно Правилам цена заключаемого договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения, пункт 3.5 проекта договора не содержит условия об отсутствии возможности снижения цены договора, при этом, пункт 3.13 проекта договора предусматривает возможность уменьшения суммы арендной платы путем взаимозачета суммы арендной платы и суммы, подлежащей возмещению за осуществление неотделимых улучшений имущества арендатором.

Организатором торгов представлены возражения относительно доводов жалобы письменно. В соответствии с указанными возражениями, Организатор торгов не согласен с доводами жалобы. А именно, критерий «Арендная плата <...>» не относится к иным критериям, указанным в конкурсной документации, в связи с чем, с учетом положений пункта 77 Правил Организатор торгов не обязан устанавливать по данному критерию коэффициент значимости 0,25, так как, данный коэффициент предусмотрен для критериев, предусмотренных пп. 7 п. 77 Правил. Относительно критерия «стоимость входного билета <...>» Организатор торгов указал, что в случае если участником торгов будут предложены две величины стоимости входного билета, то расчет будет произведен по каждому отдельному значению с учетом коэффициента – 0,125, что будет отражено в протоколе оценки и сопоставления заявок. По критерию «Качественная характеристика архитектурного <...>» Организатор торгов пояснил, что порядок оценки по указанному критерию содержится в пункте 76 Конкурсной документации, перечень имущества, подлежащего оценке, содержится в пункте 2.3.23 проекта договора. Относительно довода жалобы о наличии в проекте договора пунктов, позволяющих снижать цену договора при исполнении, Организатор торгов пояснил, что возмещение расходов арендатора на неотделимые улучшения имущества согласно положениям проекта договора предполагается в размере стоимости арендной платы за один год и не предполагает возможности уплаты арендных платежей в форме внесения улучшений в течение неопределенного периода времени.

ООО «Мастер-С» представлены пояснения письменно относительно доводов жалобы ИП <...>. Согласно данным пояснениям ООО «Мастер-С» считает жалобу не подлежащей удовлетворению, так как, перечисленные в жалобе нарушения отсутствуют, кроме того, ИП <...> не обращался к Организатору торгов в целях разъяснения положений Конкурсной документации.

На заседании комиссии антимонопольного органа лица, участвующие в рассмотрении жалобы, поддержали доводы, изложенные письменно.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев жалобу ИП <...>, пояснения лиц, участвующих в деле, установила следующее.

13.09.2016 года Организатором торгов размещено извещение о проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды здания бани № 4, расположенного по адресу: УР, г.Глазов, ул. Сулимова, д. 88, общей площадью 2 300,9 кв.м., Конкурсная документация.

В соответствии частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) 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.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (часть 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Приказом ФАС России от 10.02.2010 года № 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 соответствующие Правила.

1. В соответствии с пп. 10,11 п. 40 Правил конкурсная документация должна содержать:

- критерии оценки заявок на участие в конкурсе, устанавливаемые в соответствии с пунктами 77, 77.1 Правил;

- порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктами 82 - 86 Правил;

Согласно положениям пункта 77 Правил для определения лучших условий исполнения договора, предложенных в заявках на участие в конкурсе, оценка и сопоставление этих заявок осуществляются по цене договора (за исключением предоставления бизнес-инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства, а также объектов теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения) и иным критериям, указанным в конкурсной документации. При этом критериями оценки заявок на участие в конкурсе помимо цены договора могут быть:

- 1) сроки реконструкции (этапы реконструкции) объекта договора, если такая реконструкция предусмотрена в конкурсной документации, в том числе период с даты подписания договора до даты ввода объекта договора в эксплуатацию с характеристиками, соответствующими установленным договором технико-экономическим показателям;

- 2) технико-экономические показатели объекта договора на момент окончания срока договора;

3) объем производства товаров (выполнения работ, оказания услуг) с использованием имущества, права на которое передаются по договору;

4) период с даты подписания договора до дня, когда производство товаров (выполнение работ, оказание услуг) с использованием имущества, права на которое передаются по договору, будет осуществляться в объеме, установленном договором;

5) цены на товары (работы, услуги), производимые (выполняемые, оказываемые) с использованием имущества, права на которое передаются по договору;

6) качественная характеристика архитектурного, функционально-технологического, конструктивного или инженерно-технического решения для обеспечения реконструкции объекта договора и квалификация участника конкурса. Указанный критерий может быть использован только в случае если условием договора предусмотрено обязательство участника конкурса по подготовке проектной документации на реконструкцию объекта договора либо обязательство участника конкурса по созданию в рамках исполнения договора имущества, предназначенного для поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг, поставка, выполнение, оказание которых происходит с использованием имущества, права на которое передаются по договору;

7) при предоставлении бизнес-инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства, а также объектов теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения, используются в совокупности только следующие критерии оценки заявок на участие в конкурсе:

а) качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами);

б) качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства;

в) прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства;

г) срок окупаемости проекта.

При этом коэффициент, учитывающий значимость каждого из данных критериев конкурса, составляет 0,25.

Исходя из буквального толкования указанного пункта Правил коэффициент, учитывающий значимость критериев оценки, равный 0,25 применяется относительно критериев оценки, перечисленных в пп. 7 п. 77 Правил.

В соответствии с Конкурсной документацией (раздел XIII. Оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе. Критерии оценки заявок на участие в конкурсе) критерии оценки заявок на участие в конкурсе и коэффициент их значимости определен следующим образом:

№	Наименование критерия	Начальное значение	Требования к изменению	Коэффициент, учитывающий
---	-----------------------	--------------------	------------------------	--------------------------

п/п	оценки заявок	критерия конкурса	начального значения	значимость критерия
1.	Арендная плата по договору в год без учета НДС, руб.	704 576,00	увеличение	0,55
2.	Стоимость входного билета в баню с человека (руб./час) в течение одного года с момента государственной регистрации договора: - в утренние и дневные часы (с 9.00 – 17.00) в будние дни; - в вечерние часы (17.00 – 22.00) в будние дни, в выходные и праздничные дни.	110,00 220,00	уменьшение	0,25
3.	Качественная характеристика архитектурного, технологического, функционального, конструктивного или инженерно-технического решения по созданию в рамках исполнения договора имущества, предназначенного для оказания услуг			0,20
	ИТОГО (общий вес критериев)			1

Коэффициент, учитывающий значимость критериев соответствующих пп. 5,6 п. 77 Правил (№ п/п 2,3 таблицы 1) установлен Организатором торгов 0,25 и 0,20 соответственно, что соответствует п. 77 Правил.

Значения коэффициентов, учитывающих значимость критерия конкурса, могут изменяться от нуля до единицы, и сумма значений всех коэффициентов должна быть равна единице (п. 79 Правил).

Сумма коэффициентов, учитывающих значимость критерия: «Арендная плата <...>»: 0,55, «Стоимость входного билета <...>»: 0,25, «Качественная характеристика архитектурного <...>»: 0,2, составляет 1.

С учетом положений п. 77, п. 79 Правил действия Организатора торгов в части установления коэффициентов, учитывающих значимость критериев оценки, соответствуют положениям Правил, следовательно, данный довод жалобы Заявителя является необоснованным.

2. В соответствии с п. 82 Правил оценка заявок на участие в конкурсе по критериям,

предусмотренным п. 77 Правил, за исключением критериев, предусмотренных пп. 6 и абзацами «а» и «б» пп. 7 пункта 77 Правил, осуществляется в следующем порядке:

1) в случае если для критерия конкурса установлено увеличение его начального значения, величина, рассчитываемая по содержащемуся в заявке на участие в конкурсе условию и такому критерию, определяется путем умножения коэффициента такого критерия на отношение разности значения содержащегося в заявке на участие в конкурсе условия и наименьшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий к разности наибольшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и наименьшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий;

2) в случае если для критерия конкурса установлено уменьшение его начального значения, величина, рассчитываемая по содержащемуся в заявке на участие в конкурсе условию и такому критерию, определяется путем умножения коэффициента такого критерия на отношение разности наибольшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и значения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе условия к разности наибольшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и наименьшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий;

3) для каждой заявки на участие в конкурсе величины, рассчитанные по всем критериям конкурса в соответствии с положениями пп. 1 и 2 пункта 82 Правил, суммируются и определяется итоговая величина.

При применении указанных в п. 77 Правил критериев конкурса содержащиеся в заявках на участие в конкурсе условия оцениваются конкурсной комиссией путем сравнения результатов суммирования итоговой величины, определенной в порядке, предусмотренном пп. 3 п. 82 Правил, и величины, определенной в порядке, предусмотренном п. 83 Правил.

В Конкурсной документации установлен следующий порядок оценки заявок в отношении критерия «Стоимость входного билета<...>»: «Величина оценки по критерию №2 определяется путем умножения коэффициента такого критерия на отношение разности наибольшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и значения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе условия к разности наибольшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и наименьшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий».

Представитель Организатора торгов поддержал доводы, изложенные в письменных возражениях, устно пояснил, что при предоставлении участником закупки двух величин стоимости входного билета оценка заявок будет производиться с учетом коэффициента значимости 0,125 по каждому отдельному значению критерия. Величина оценки по критерию «Стоимость входного билета <...>» будет определяться как сумма величин оценки каждого из значений критерия стоимости билета в зависимости от времени посещения.

Информация, содержащаяся в пояснениях Организатора торгов, представителя

Организатора торгов, отсутствует в Конкурсной документации.

Вместе с тем, порядок оценки заявок по критерию «Стоимость входного билета <...>», содержащийся в Конкурсной документации, не определяет порядок оценки сведений, предоставленных участником торгов, в том случае, если по указанному критерию участником будет предоставлена информация о стоимости входного билета в двух значениях относительно каждого из представленных значений. При этом, присвоение коэффициента, учитывающего значимость критерия, установленного в Конкурсной документации – 0,25, в отношении каждого из представленных участником значений противоречит положениям правил в части общей суммы значений всех коэффициентов.

С учетом изложенного, данный довод жалобы Комиссия Удмуртского УФАС России признает обоснованным, действия Организатора торгов в части установления порядка оценки заявок, не соответствующего п.п. 82-86 Правил являются нарушением пп. 11 п. 40 Правил.

3. Довод Заявителя в части отсутствия порядка расчета итоговых сумм баллов по критерию «Качественная характеристика архитектурного <...>», а также перечня имущества, подлежащего оценке, является необоснованным, в связи со следующим.

Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критериями конкурса, предусмотренными пп. 6 и абзацами «а» и «б» пп. 7 п. 77 Правил, осуществляется в следующем порядке:

1) предложению, содержащемуся в заявке на участие в конкурсе, присваиваются баллы - от одного до пяти баллов;

2) величина, рассчитываемая в соответствии с такими критериями в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе, предусматривающего квалификацию участника конкурса или архитектурное, функционально-технологическое, конструктивное и инженерно-техническое решения для обеспечения создания имущества, предназначенного для поставки товаров (выполнения работ, оказания услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием имущества, права на которое передаются по договору, и (или) реконструкции объекта договора, или качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами), или качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства, определяется путем умножения коэффициента значимости такого критерия на отношение количества баллов, присвоенных данному предложению, к пяти баллам (п. 83 Правил).

В соответствии с пунктом 76 Конкурсной документации величина оценки по критерию «Качественная характеристика архитектурного <...>» проводится в следующем порядке:

-оценивается качественная характеристика архитектурного, технологического, функционального, конструктивного или инженерно-технического решения по созданию в рамках исполнения договора каждого вида имущества в отдельности. За представленную качественную характеристику архитектурного,

технологического, функционального, конструктивного или инженерно-технического решения по каждому виду имущества присваивается от 1 до 5 баллов:

1 балл – если представлено текстовое описание архитектурного, технологического, функционального, конструктивного или инженерно-технического решения по созданию в рамках исполнения договора имущества;

2 балла - если представлено текстовое описание архитектурного, технологического, функционального, конструктивного или инженерно-технического решения + указание размера площади, создаваемого в рамках исполнения договора имущества;

3 балла - если представлено текстовое описание архитектурного, технологического, функционального, конструктивного или инженерно-технического решения + указание размера площади, + указание местоположения, представленного в виде зонирования по этажам, создаваемого в рамках исполнения договора имущества;

4 балла - если представлено текстовое описание архитектурного, технологического, функционального, конструктивного или инженерно-технического решения + указание размера площади, + планировочные решения, соответствующие нормативам действующего законодательства (СНиП, СП), создаваемого в рамках исполнения договора имущества;

5 баллов - если представлено текстовое описание архитектурного, технологического, функционального, конструктивного или инженерно-технического решения + указание размера площади, + планировочные решения, соответствующие нормативам действующего законодательства (СНиП, СП) + предоставление сведений о применяемых современных материалах, технологических решениях при создании в рамках исполнения договора имущества;

-рассчитывается итоговая сумма баллов по предложению как сумма баллов, присвоенных по каждому виду создаваемого в рамках исполнения договора имущества. Максимальная сумма баллов равна 35 баллам (5x7 видов имущества);

-предложению, содержащемуся в заявке на участие в конкурсе, присваивается окончательный балл (от одного до пяти) в зависимости от итоговой суммы баллов, в соответствии со шкалой:

Окончательный балл	Итоговая сумма баллов
1 балл	от 1 до 7 (включительно)
2 балла	от 8 до 14 (включительно)
3 балла	от 15 до 21 (включительно)
4 балла	от 22 до 28 (включительно)
5 баллов	от 29 до 35 (включительно)

-величина оценки по критерию «Качественная характеристика архитектурного <...>» определяется путем умножения коэффициента значимости критерия на отношение окончательного балла, присвоенного данному предложению, к пяти баллам.

Перечень создаваемого в рамках исполнения договора имущества, подлежащего

оценке, содержится в п. 2.3.23 проекта договора, а именно: «Арендатор обязан: создать имущество, предназначенное для оказания услуг: «русская парная», «финская сауна», «соляная сауна», «кедровая травяная сауна», «турецкий хамам», «циркулярный душ», «кафе» в соответствии с архитектурным, функционально-технологическим, конструктивным и инженерно-техническим решением, заявленным в конкурсной заявке».

Указанный порядок оценки заявок по критерию «Качественная характеристика архитектурного <...>», в том числе, указание перечня имущества, подлежащего оценке в проекте договора, соответствует положениям Правил.

4. Довод Заявителя о наличии в проекте договора возможности пересмотра сторонами цены заключенного договора в сторону уменьшения является необоснованным, в связи со следующим.

Согласно п. 3.13 проекта договора Организатором торгов установлено: «Стоимость неотделимых улучшений Имущества, произведенных Арендатором с предварительного письменного уведомления Арендодателя, в течение первого (одного) года использования Имущества, при предъявлении подтверждающих документов, подлежит возмещению Арендодателем в счет арендной платы. Сумма, подлежащая возмещению, возмещается ежеквартально путем уменьшения арендной платы и выставлением счетов за аренду с учетом уменьшения суммы».

Из буквального толкования указанного пункта проекта договора не следует, что стороны могут пересмотреть цену заключенного договора в сторону уменьшения. Данный пункт проекта договора устанавливает возможность учета сумм израсходованных арендатором на неотделимые улучшения имущества, переданного по договору аренды, в счет арендной платы, вместе с тем, данный пункт проекта договора не позволяет сторонам уменьшать цену заключенного договора.

5. В соответствии с пп. 3 п. 40 Правил конкурсная документация, помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении конкурса, должна содержать 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.

Конкурсная документация не содержит указания на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения, в связи с чем, действия Организатора торгов являются нарушением пп. 3 п. 40 Правил.

Руководствуясь статьями 17, 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

р е ш и л а:

1. Признать жалобу ИП <...> на действия Организатора торгов – Управления имущественных отношений Администрации города Глазова (далее – Организатор торгов), при проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды здания бани № 4, расположенного по адресу: УР, г.Глазов, ул. Сулимова, д. 88, общей площадью 2 300,9 кв.м. (номер извещения на сайте torgi.gov.ru 130916/10530601/01) обоснованной.

2. Признать Организатора торгов – Управление имущественных отношений Администрации города Глазова, нарушившим пп. 3,11 п. 40 Правил (утв. приказом ФАС России от 10.02.2010 года № 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»).

3. Выдать Организатору торгов – Управлению имущественных отношений Администрации города Глазова, предписание об устранении нарушений порядка организации, проведения торгов, путем внесения изменений в Конкурсную документацию.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

Настоящее решение и предписание могут быть обжалованы в Арбитражный суд Удмуртской Республики в течение трёх месяцев со дня принятия.