

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе <...>

в присутствии представителей:

Администрация сельского поселения «Село Богородское».

ООО «Саксес».

рассмотрев жалобу ООО «Саксес» на действия администрации сельского поселения «Село Богородское» при проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества на объекты муниципальной собственности сельского поселения «Село Богородское» Ульчского муниципального района Хабаровского края: лот №1-функциональное встроенное помещение, расположенное в с. Богородское, ул.Юбилейная, д.10, общей площадью 123,5 кв.м, лот №2- подвальное помещение, расположенное в с. Богородское, ул. Юбилейная, д.10 площадью 117 кв.м. (извещение № 010316/1304124/01), материалы дела 8-01/163,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «Саксес» на действия администрации сельского поселения «Село Богородское» при проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества на объекты муниципальной собственности сельского поселения «Село Богородское» Ульчского муниципального района Хабаровского края: лот №1-функциональное встроенное помещение, расположенное в с. Богородское, ул.Юбилейная, д.10, общей площадью 123,5 кв.м, лот №2- подвальное помещение, расположенное в с. Богородское, ул. Юбилейная, д.10 площадью 117 кв.м., в связи с отказом организатора торгов от заключения договора аренды помещений.

Представитель ООО «Саксес» на доводах жалобы настаивал, дополнительно пояснив, что в извещении о проведении спорного аукциона установлено условие по двум лотам о проведении ремонта за счет арендатора, что противоречит законодательству.

Администрация в представленном отзыве и её представитель в заседании Комиссии доводы жалобы отклонили, так как порядок проведения аукциона соблюден. При заключении договора аренды установлено, что арендная плата рассчитана по рыночной стоимости 2012 года, поскольку отчет рыночной стоимости действует 6 месяцев Администрацией принято решение об отмене результатов аукциона в целях проведения оценки стоимости объектов.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, комиссия пришла к следующему выводу.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования

действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры организации и проведения торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

Порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлен статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что 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, за установленных законом случаев.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения указанных договоров и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (часть 5).

Приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 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).

01.03.2016 администрацией сельского поселения «Село Богородское» на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества на объекты муниципальной собственности сельского поселения «Село Богородское» Ульчского муниципального района Хабаровского края: лот №1-функциональное встроенное помещение, расположенное в с. Богородское, ул.Юбилейная, д.10, общей площадью 123,5 кв.м, лот №2- подвальное помещение, расположенное в с. Богородское, ул. Юбилейная, д.10 площадью 117 кв.м., аукционная документация.

Срок подачи заявок на участие в аукционе до 06.04.2016, дата проведения аукциона – 08.04.2016. Срок отказа от проведения аукциона организатором торгов установлен до 01.04.2016.

На участие в аукционе по двум лотам подана заявка ООО «Саксес», согласно протоколу от 07.04.2016 №01 заявки общества допущены к участию в аукционе, аукцион признан несостоявшимся.

В соответствии с подпункт 14 пункта 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать, в том числе: 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.

В случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона (пункт 151).

Заключение договора по результатам аукциона осуществляется в порядке, установленном [пунктами 92 - 100](#) настоящих Правил (пункт 150).

В соответствии с пунктом 93 Правил в срок, предусмотренный для заключения договора, организатор конкурса обязан отказаться от заключения договора с победителем конкурса либо с участником конкурса, с которым заключается такой договор в соответствии с [пунктом 97](#) настоящих Правил, в случае установления факта: проведения ликвидации такого участника конкурса - юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании такого участника конкурса - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства; приостановления деятельности такого лица в порядке, предусмотренном [Кодексом](#) Российской Федерации об административных правонарушениях; предоставления таким лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных [пунктом 52](#) настоящих Правил.

Материалами дела установлено, что по результатам аукциона постановлением от 24.04.2016 №105 администрация предоставила ООО «Саксес» в аренду указанное муниципальное имущество. 25.04.2016 администрация проинформировала общество об участии в комиссии по приемке – передаче данного имущества.

27.04.2016 администрацией обществу направлено письмо №8-26-132 об отказе в заключении договора аренды муниципального имущества по проведенному аукциону по причине необходимости проведению оценки стоимости имущества и

расчета на ее основе размера арендной платы.

Вместе с тем, приведенное администрацией основание отказа от заключения договора Правилами не предусмотрено, доказательств наличия, предусмотренных пунктом 93 Правил случаев администрацией не представлено и не установлено в ходе рассмотрения жалобы.

Поскольку пункт 151 Правил обязывает организатора торгов заключить договор с единственным участником торгов, заявка которого признана соответствующей требованиям документации о торгах, обжалуемые действия администрации следует признать необоснованными, нарушающими порядок заключения договоров по результатам торгов и права общества.

Пунктом 11 Правил установлено, что при разработке документации не допускается включение в документацию об аукционе (в том числе в форме требований к объему, перечню, качеству и срокам работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требований к качеству, техническим характеристикам, товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества) требований к участнику аукциона (в том числе требований к квалификации участника аукциона, включая наличие у участника аукциона опыта работы), а также требований к его деловой репутации, требований наличия у участника аукциона производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых, финансовых и иных ресурсов.

В нарушение названной нормы организатором торгов в аукционную документацию включено условие о проведении ремонта за счет арендатора.

Ссылка представителя администрации, в обоснование правомерности отказа от заключения договора, на отсутствие оценки рыночной стоимости имущества Комиссией отклоняется, поскольку Правила не регулируют вопросы определения начальной (минимальной) цены договора аренды, в установленный срок изменения в аукционную документацию о цене не вносились, решения об отказе от аукциона не принималось.

Кроме того, пунктом 4.3 проекта договора предусматривается возможность изменения размера арендной платы, в связи с чем отсутствует препятствие в проведении оценки имущества и определении в последующем размера арендной платы на основе такой оценки, с учетом требований пункта 98 Правил.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Саксес» на действия администрации сельского поселения «Село Богородское» при проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества на объекты муниципальной собственности сельского поселения «Село Богородское» Ульчского муниципального района Хабаровского края: лот №1- функциональное встроенное помещение, расположенное в с. Богородское, ул.Юбилейная, д.10, общей площадью 123,5 кв.м, лот №2- подвальное помещение, расположенное в с. Богородское, ул. Юбилейная, д.10 площадью 117 кв.м. (извещение № 010316/1304124/01) – обоснованной.
2. Признать действия администрации сельского поселения «Село Богородское»при проведении указанного аукциона нарушающими пункт 151 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 №67, пункт 111 Правил, в части требования о проведении в помещении ремонта за счет арендатора.
3. Выдать администрации сельского поселения «Село Богородское» предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.