

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказ Оренбургского УФАС России № 12 от 14.01.2016 года), в составе:

председателя Комиссии – <...>; членов Комиссии: <...>,

в присутствии заявителя – <...>,

в присутствии представителей Комитета по управлению имуществом города Оренбурга – <...> (доверенность № 1-28/32 от 19.12.2016 года) – не явилась после перерыва 13.09.2017 года, <...> (доверенность № 1-28/20 от 29.08.2017 года), <...> (доверенность № 1-28/30 от 30.11.2016 года);

в присутствии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований – <...> (доверенность от <...> б/н от 11.09.2017 года),

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 6278 от 04.09.2017 года) на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом города Оренбурга при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта муниципального нежилого фонда – лот № 4 (часть нежилого помещения № 5, состоящая из комнат № 21, 22, 22а, общей площадью 64,2 кв. м, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома по адресу: г. Оренбург, ул. Туркестанская, 41) (извещение № 210717/0115653/02),

### **УСТАНОВИЛА:**

04.09.2017 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба <...> (вх. № 6278 от 04.09.2017 года) на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом города Оренбурга при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта муниципального нежилого фонда – лот № 4 (часть нежилого помещения № 5, состоящая из комнат № 21, 22, 22а, общей площадью 64,2 кв. м, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома по адресу: г. Оренбург, ул. Туркестанская, 41) (извещение № 210717/0115653/02).

В связи с поступившей жалобой, в порядке ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заявителю направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 11449 от 06.09.2017 года).

В порядке ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О

защите конкуренции» организатору торгов – Комитету по управлению имуществом города Оренбурга направлено уведомление о рассмотрении указанной жалобы по существу (исх. № 11451 от 06.09.2017 года).

Рассмотрение жалобы назначено на 12.09.2017 года в 11 часов 15 минут.

В заседании комиссии был объявлен перерыв до 13.09.2017 года до 12 часов 00 минут.

На заседании Комиссии <...>, исходя из текста жалобы, пояснил, что 18.08.2017 года им была подана заявка на участие в аукционе по извещению № 210717/0115653/02 по лоту № 4.

29.08.2017 года состоялся аукцион № 192, при этом аукцион был организован и проведен с нарушением положений 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 № 67 от 10.02.2010 года, а также норм гражданского законодательства. Действия организатора торгов направлены на ограничение количества участников торгов и нарушают указанные Правила.

Согласно п. 116 Правил сведения, содержащиеся в документации должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона. В извещении указано, что к участию в аукционе допускаются только субъекты малого и среднего предпринимательства и организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в то время как в документации данная информация отсутствует.

Более того, протокол Комитета о рассмотрении заявок не содержит сведений о том, что заявители соответствуют критериям отнесения их к субъектам малого и среднего предпринимательства.

В извещении, в аукционной документации, проекте договора аренды отсутствует информация об обременениях в отношении предмета аукциона, чем нарушается п. 2 ст. 448 ГК РФ.

Предметом аукциона является часть помещения № 5 площадью 64, 2 кв. м. и состоящая из комнат 21, 22, 22а, однако ни в извещении, ни в аукционной документации, ни в тексте договора не содержится информация о том, что комната №21 обременена правами арендатора комнаты № 20, являющейся составной частью помещения № 5. Данное обстоятельство связано с тем, что комната № 21 является объектом совместного пользования с арендатором комнаты № 20 и не может всей своей площадью являться предметом аукциона, так как выход из комнаты № 20 осуществляется через комнату № 21.

*В соответствии с пп. 18 п. 114 Правил, документация об аукционе должна содержать копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору.*

*Заявитель в тексте жалобы просит признать Комитет по управлению имуществом города Оренбурга нарушившим пп. 16, пп. 18, п. 114, п. 116, п. 133 Правил, утвержденных Приказом ФАС России № 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»; аннулировать торги в форме открытого аукциона № 192 от 29.08.2017 года; выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений Порядка организации и проведения торгов, отменить протокол № 1 от 24.08.2017 года рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе и протокол № 2 от 29.08.2017 года о проведении открытого аукциона по извещению №210717/0115653/02.*

*Представители Комитета по управлению имуществом города Оренбурга с доводами жалобы не согласились, пояснили следующее.*

*Считаем доводы жалобы необоснованными по следующим основаниям.*

*На основании распоряжения Комитета от 21.07.2017 года № 438 на 29 августа 2017 года в 11:00 был назначен открытый по составу участников и форме подачи предложений аукцион № 192 на право заключения договора аренды муниципального нежилого фонда города Оренбурга (лот № 4, г. Оренбург, ул. Туркестанская, 41, часть нежилого помещения № 5, состоящая из комнат № 21, 22, 22а, общей площадью 64,2 кв. м, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома, целевое назначение – любое, не запрещенное действующим законодательством; срок действия договора аренды составляет пять лет).*

*В соответствии с пп. 9 п. 105 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 от 10.02.2010 года № 67, в извещении о проведении аукциона должно быть указано, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона 24.07.2007 года № 209 – ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Закон) или организации, образующие инфраструктуру*

поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом.

Нежилое помещение № 5 общей площадью 80,3 кв. м., расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома по ул. Туркестанская, 41, включено в Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением от 04.12.2009 № 912-п.

Учитывая данные обстоятельства, Комитет в распоряжении от 21.07.2017 года № 438 и извещении о проведении аукциона № 192 по лоту № 4 установил обременение: к участию допускаются только субъекты малого и среднего предпринимательства и организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Данная информация была размещена на официальном сайте торгов в сети «Интернет».

В соответствии с кадастровым паспортом в комнату № 20 площадью 16,1 кв. м., которая включена в состав нежилого помещения № 5, имеется отдельный вход через места общего пользования домовладения.

При рассмотрении заявок на участие в аукционе № 192 по лоту № 4 аукционная комиссия проводила проверку на соответствие участников требованиям установленного обременения. На официальном сайте Федеральной налоговой службы России в сети «Интернет» содержатся сведения о включении заявителей в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства. На основании данных, размещенных на сайте, аукционная комиссия, проверив представленные заявки на соответствие предъявляемым требованиям аукциона, приняла решение о допуске всех к участию в аукционе всех заявителей.

Подпунктом 16 пункта 114 Правил установлено, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается. Данное условие указано Комитетом в документации о проведении аукциона.

Подпунктом 19 пункта 114 Правил установлено наличие копии 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. В соответствии с Положением о Комитете по управлению имуществом города Оренбурга, утвержденным решением Оренбургского городского Совета от 28.06.2011 года № 189, Комитет от имени администрации города Оренбурга в соответствии с действующим законодательством, осуществляет полномочия по обеспечению полномочий

*собственника по владению, пользованию и распоряжению объектами муниципальной собственности. В проекте договора аренды объекта, который является неотъемлемой частью документации о проведении аукциона, предусмотрена возможность арендатора сдавать объект в субаренду только с письменного согласия арендодателя в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Оренбургского городского Совета.*

Представители Комитета по управлению имуществом города Оренбурга просят признать жалобу необоснованной, аукцион, объявленный по извещению № 210717/0115653/02, проведенным в соблюдении Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

На основании распоряжения Комитета по управлению имуществом города Оренбурга №438 от 21.07.2017 года «О назначении аукциона №192 на право заключения договора аренды муниципального нежилого фонда города Оренбурга» решено провести открытый по составу участников и форме предложений аукцион №192 на право заключения договоров аренды объектов муниципального нежилого фонда города Оренбурга по четырем лотам, утверждены документация по проведению торгов и состав комиссии по проведению указанного аукциона.

24.07.2017 года на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении торгов № 210717/0115653/02 по проведению торгов на право заключения договора аренды недвижимого имущества, в частности лот № 4 - (ул. Туркестанская, 41, часть нежилого помещения № 5, состоящая из комнат № 21, 22, 22а, общей площадью 64,2 кв. м, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома).

Организатором торгов информация о проведении аукциона размещена на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), что предусмотрено пунктом 27 Приказа ФАС № 67 от 10.02.2010 года «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).

Как следует из п. 120 Правил заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 ГК РФ.

Согласно п. 130 Правил аукционная комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе на предмет соответствия требованиям, установленным документацией об аукционе, и соответствия заявителей требованиям, установленным пунктом 18 настоящих Правил.

Претендентами на участие в аукционе были представлены заявки в установленный законодательством срок, аукционной комиссией были рассмотрены представленные документы и на основании протокола №1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению №210717/0115653/02 от 24.08.2017 года, Комиссией было принято решение о допуске всех представленных заявок к аукциону.

В силу п.133 Правил на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным [пунктами 24 - 26](#) настоящих Правил, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе. Протокол ведется аукционной комиссией и подписывается всеми присутствующими на заседании членами аукционной комиссии в день окончания рассмотрения заявок. Протокол должен содержать сведения о заявителях, решение о допуске заявителя к участию в аукционе и признании его участником аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе с обоснованием такого решения и с указанием положений настоящих Правил, которым не соответствует заявитель, положений документации об аукционе, которым не соответствует его заявка на участие в аукционе, положений такой заявки, не соответствующих требованиям документации об аукционе. Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе размещается организатором аукциона или специализированной организацией на официальном сайте торгов. Заявителям направляются уведомления о принятых аукционной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

Согласно представленной Комитетом по управлению имуществом города Оренбурга видеозаписи аукцион был проведен в соответствии с порядком, установленным п. 141 Правил.

В отношении нарушения Организатором торгов п. 116 Правил о несоответствии сведений, содержащихся в документации, сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона Комиссия приходит к выводу о том, что довод заявителя не обоснован по следующему основанию. Аукционная комиссия рассматривала заявки на участие в аукционе, самостоятельно проверяя соответствие данных, размещенных на сайте Федеральной налоговой службы, требованиям, предъявляемым аукционной документацией. Допуск всех претендентов на участие в аукционе свидетельствует о соответствии требованиям, предъявленным в извещении о проведении аукциона.

Заявитель в тексте жалобы указывает на то, что в извещении, в аукционной документации, проекте договора аренды отсутствует информация об обременениях в отношении предмета аукциона, чем нарушается п. 2 ст. 448 ГК РФ. По мнению <...> лот № 4 (часть нежилого помещения № 5, состоящая из комнат № 21, 22, 22а, общей площадью 64,2 кв. м, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома по адресу: г. Оренбург, ул. Туркестанская, 41) обременен правом общего пользования, так как выход из комнаты № 20, арендуемой <...> осуществляется непосредственно через комнату № 21. Комиссия по рассмотрению жалобы, исходя из пояснений арендодателя – КУИ г. Оренбурга, находит этот довод несостоятельным по причине того, что на представленном кадастровом плане помещения № 5 имеется отдельный выход из комнаты № 20. Наличие отдельного выхода из комнаты № 20, минуя комнату № 21, свидетельствует об отсутствии обременения в отношении заявленного лота аукциона.

Приказ ФАС № 67 от 10.02.2010 года, регламентирующий порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды в разделе 7, содержащим требования к конкурсной документации, не содержит прямого требования на указание обременения. В соответствии с п. 35 Правил в аукционной документации указываются технические характеристики помещения. В представленной аукционной документации технические условия указаны в полном объеме, следовательно, нарушений Порядка 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 не установлено.

Довод жалобы заявителя о нарушении пп. 18 п. 114 Правил, в части отсутствия в аукционной документации копии документа, подтверждающего согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору, Комиссия УФАС по рассмотрению жалобы считает необоснованным по следующему основанию.

В соответствии с пп. 18 п. 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов.

Согласно представленного свидетельства о государственной регистрации права нежилое помещение № 5, общей площадью 80,3 кв. м., расположенное на первом этаже по адресу: г. Оренбург, ул. Туркестанская, 41,

принадлежит на праве собственности муниципальному образованию «город Оренбург Оренбургской области». Комитет по управлению имуществом города Оренбурга выступает от имени администрации города Оренбурга на основании Положения о Комитете по управлению имуществом, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 28.06.2011 года № 189, и осуществляет полномочия по обеспечению полномочий собственника по владению, пользованию и распоряжению объектами муниципальной собственности. В тексте проекта договора указано, что «Комитет по управлению имуществом города Оренбурга, действующий от имени муниципального образования «город Оренбург» выступает арендодателем. Соответственно, согласие собственника помещения – организатора торгов на предоставление соответствующих прав по договору не требуется.

Согласно п. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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 настоящего Федерального закона.

Таким образом, Комиссия Оренбургского УФАС по рассмотрению жалобы приходит к выводу, что организатором торгов не нарушены требования, утвержденные Приказом ФАС России № 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» проведения открытого аукциона на право заключения договоров аренды объектов муниципального нежилого фонда, доводы жалобы <...> необоснованны.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> необоснованной.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии