№ 05-03/5737

Дело № 22т-17

Организатор аукциона:

Администрация МО «Ленский муниципальный район»

165780, Архангельская область, Ленский район, с. Яренск, ул. Бр. Покровских, д. 19

Заявитель:

ООО «Парнас»

152925, Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Бабушкина, д. 29

РЕШЕНИЕ

29 ноября 2017 года
г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Председатель	- Бугаев Д.В.	Руководитель Архангельского УФАС России
Член комиссии	- Красильникова Е.И.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России
Член комиссии	- Шахов А.Ю.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

в присутствии представителя от ООО «Парнас» – <...> (по доверенности),

на основании статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

13.11.2017 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области поступила жалоба ООО «Парнас» (далее – заявитель) на действия организатора аукциона (аукционной комиссии) при проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Ленский муниципальный район», по лоту № 1 (извещение № 210917/0470161/01).

Содержание жалобы:

Заявитель указал на допущенные, по его мнению, нарушения при регистрации и допуске представителя ООО «Парнас» к участию в рассматриваемом аукционе.

По мнению заявителя, учитывая, что время регистрации участников, место регистрации участников не было указано в аукционной документации, а также отсутствие определения четкого временного периода для регистрации участников до аукциона, участники аукциона не могли реализовать свое право на участие в аукционе. Как следует из обычаев делового оборота и разъяснений соответствующих органов, при проведении аукциона регистрация участников аукциона проводится не менее чем за 30 минут до начала самого аукциона. Однако, данный формат администрацией не соблюден.

В 10.03. аукцион уже был признан несостоявшимся и договор аренды был заключен с единственным участником, который был зарегистрирован.

Кроме того, заявитель сослался на то, что указанное организатором аукциона целевое назначение – под офисы, не соответствует существующему назначению здания, в отношении которого проходил аукцион. При этом, в отношении имущества, которое было предметом аукциона, предшествующим арендатором были произведены неотделимые и отделимые улучшения. Их возмещение, по мнению заявителя, должен был обеспечить победитель аукциона, если бы им стал не предшествующий арендатор. Данная информация отсутствовала в аукционной документации.

Администрация МО «Ленский муниципальный район» не согласилась с жалобой по основаниям, изложенным в письме от 17.11.2017 № 6674, указав на отсутствие нарушений при проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Ленский муниципальный район», по лоту № 1 (извещение № 210917/0470161/01).

Комиссия Архангельского УФАС России в соответствии с частью 17 статьи 18.1

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрела жалобу с учетом следующего.

21 сентября 2017 года на сайте http://torgi.gov.ru было размещено извещение № 210917/0470161/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности МО «Ленский муниципальный район».

Аукцион проводился в отношении лота № 1: право заключения договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Россия, Архангельская обл, Ленский р-н, Урдома пгт, Ленина ул, д. 7, общей площадью 2 831,5 кв.м (нежилые помещения), сроком на 5 лет.

Организатор аукциона – администрация МО «Ленский муниципальный район».

Целевое назначение – под офисы.

Дата начала подачи заявок – 22.09.2017.

Дата окончания подачи заявок – 18.10.2017.

Дата, время и место определения участников аукциона (рассмотрения заявок и документов претендентов) – 23.10.2017 в 10:00.

Дата, время и место проведения аукциона – 30.10.2017 в 10:00.

Заявки на участие в аукционе подали ИП Сидорова А.А., ООО «Северные зори» и ООО «Парнас».

Как следует из протокола № 1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 210917/0470161/01 от 23.11.2017 к участию в данном аукционе были допущены ИП Сидорова А.А. и ООО «Парнас».

В соответствии с протоколом № 2 проведения открытого аукциона по извещению № 210917/0470161/01 от 30.10.2017 участие в аукционе принял только один участник – ИП Сидорова А.А., в связи с чем было принято решение о признании аукциона несостоявшимся и о заключении договора аренды 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, с ИП Сидоровой А.А.

На основании части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав 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.

Частью 5 названной статьи предусмотрено, что 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, устанавливается федеральным антимонопольным органом.

Приказом Федеральной антимонопольной службой 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 владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества (далее – Правила).

Правила последовательно и императивно определяют требования к аукционной документации, к участникам торгов, устанавливают порядок подачи заявок на участие в аукционе, порядок вскрытия конвертов с заявками, процедуру оценки и сопоставления заявок на участие в аукционе, не предоставляя организатору аукциона права применять иной порядок.

Согласно пункту 103 Правил, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

В извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения (пункт 105 Правил):

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) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом;

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 пункта 107 настоящих

Правил;

9) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом № 209-ФЗ.

Как следует из пункта 114 Правил, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать:

1) в соответствии с пунктами 120 - 122 настоящих Правил 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. При этом датой начала срока подачи заявок на участие в аукционе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона. Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе устанавливаются в соответствии с пунктом 103 настоящих Правил;

6) требования к участникам аукциона, установленные пунктом 18 настоящих Правил;

7) порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе. При этом срок отзыва заявок на участие в аукционе устанавливается в соответствии с пунктом 128 настоящих Правил;

8) формы, порядок, даты начала и окончания предоставления участникам аукциона разъяснений положений документации об аукционе в соответствии с пунктом 118 настоящих Правил;

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. При этом, в случае если организатором аукциона установлено требование о внесении задатка, а заявителем подана заявка на участие в аукционе в соответствии с требованиями документации об аукционе, соглашение о задатке между организатором аукциона и заявителем считается совершенным в письменной форме. Установление требования об обязательном заключении договора задатка между организатором аукциона и заявителем не допускается;

13) размер обеспечения исполнения договора, срок и порядок его предоставления в случае если организатором аукциона установлено требование об обеспечении исполнения договора. Размер обеспечения исполнения договора устанавливается организатором аукциона. При этом требование об обеспечении исполнения договора при проведении аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом № 209-ФЗ, не устанавливается;

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. Осмотр обеспечивает организатор аукциона или специализированная организация без взимания платы. Проведение такого осмотра осуществляется не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе;

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 (а в случае заключения договора субаренды, также и 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.

В данном случае при проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Ленский муниципальный район», по лоту № 1 необходимая информация, предусмотренная Правилами, присутствовала в извещении и аукционной документации, которые были размещены на сайте http://torgi.gov.ru, в том числе сведения о целевом назначении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

В частности, в извещении и аукционной документации было определено: целевое назначение – под офисы.

Довод заявителя о том, что указанное в аукционной документации целевое назначение – под офисы, не соответствует существующему назначению здания, в отношении которого проходил аукцион, не может быть принят во внимание при рассмотрении данного дела в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку последующие правоотношения между арендатором и арендодателем в рамках договора аренды, заключенного по итогам торгов, имеют уже исключительно гражданско-правовой характер. Каждая из сторон договора, в том числе арендодатель, несет соответствующую ответственность за ненадлежащее исполнение его условий.

Кроме того, в жалобе заявитель сослался на отсутствие в аукционной документации информации о произведенных предыдущим арендатором улучшениях в отношении имущества, которое было предметом аукциона.

Однако, поскольку Правила не предусматривает обязанности указывать такую информацию в извещении и аукционной документации (пункты 105, 114 Правил), данный довод также не может быть признан обоснованным.

Относительно довода о том, что в аукционной документации отсутствовало определение четкого временного периода для регистрации участников аукциона, необходимо отметить следующее.

Пункт 141 Правил предусматривает, что аукционная комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). В случае проведения аукциона по нескольким лотам аукционная комиссия перед началом каждого лота регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона, подавших заявки в отношении такого лота (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки.

Аналогичные требования содержатся и в пункте 35 документации рассматриваемого аукциона, что свидетельствует об отсутствии нарушений в указанной части со стороны организатора аукциона.

Как следует из протокола № 2 проведения открытого аукциона по извещению № 210917/0470161/01 от 30.10.2017 участие в аукционе принял только один участник – ИП Сидорова А.А., в связи с чем было принято решение о признании аукциона несостоявшимся и о заключении договор аренды 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, с ИП Сидоровой А.А.

Вышеназванное решение обусловлено требованиями пункта 151 Правил, который предусматривает такую обязанность для организатора аукциона.

Факт участия в аукционе единственного лица подтверждается, в том числе, аудиозаписью аукциона, которая была представлена администрацией МО «Ленский муниципальный район».

Согласно данной аудиозаписи аукцион начался 30 октября 2017 года в 10.00, от участников на аукционе присутствовала только ИП Сидорова А.А.

Доказательств, опровергающих указанные обстоятельства, у Комиссии Архангельского УФАС России не имеется.

Как следует из представленных материалов, по результатам торгов между администрацией МО «Ленский муниципальный район» и ИП Сидоровой А.А. был подписан договор аренды муниципального имущества от 10 ноября 2017 года, согласно условиям которого целевое назначение имущества – размещение под офис (пункт 1.3), срок действия договора – 5 лет со дня заключения (пункт 1.5).

Учитывая изложенное, а также руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Парнас» необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии
Д.В. Бугаев

Члены Комиссии
Е.И. Красильникова