

1. Плаксин П.А.

<...>

2. ООО ЮК «Фемида»

125183, Москва, пр. Черепановых, д. 54, кв. 141

3. ФГУП «Экран»

600017, г. Владимир, ул. Батурина, д. 28

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1899/77-15 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

11.11.2015 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> - заместителя руководителя Московского УФАС России, председателя Комиссии,

членов Комиссии:

<...> - ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля торгов,

<...> - специалиста 1 разряда отдела антимонопольного контроля торгов,

при участии:

от организатора торгов - ФГУП «Экран»: <...> (по доверенности от 27.08.2015 № 120),

в отсутствие:

Плаксина П.А., ООО ЮК «Фемида» (уведомлены надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 09.11.2015 № ИШ/44755),

рассмотрев жалобу Плаксина Павла Анатольевича на действия организатора торгов - ФГУП «Экран» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды объектов нежилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении ФГУП «Экран» (реестровый № 030915/8050415/01), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Плаксина П.А. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - ФГУП «Экран» (далее — Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды объектов нежилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении ФГУП «Экран» (реестровый № 030915/8050415/01) (далее — Аукцион).

По мнению Заявителя, Организатором торгов при проведении Аукциона допущены следующие нарушения:

1. в Аукционной документации указаны характеристики помещения, которые не соответствуют действительности;
2. потенциальные участники Аукциона ограничены в возможности ознакомления с помещением, так как Организатор торгов сделал это практически не возможным;
3. в Аукционной документации содержится противоречивая информация о сроке заключения договора аренды.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона 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.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

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» 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 проведения конкурсов или аукционов).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 03.09.2015 размещено извещение о проведении Аукциона. Дата окончания приема заявок на участие в Аукционе 01.10.2015. Дата проведения Аукциона 07.10.2015.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 05.10.2015 № 1 к участию в Аукционе поступили заявки следующих претендентов: ООО «СОЮЗ», Плаксин П.А., ООО ТК «АЗИМУТ-ТРАНС».

Аукционная комиссия допустила вышеуказанные заявки к участию в Аукционе.

В соответствии с протоколом о результатах проведения Аукциона от 07.10.2015 № 1 победителем Аукциона признано ООО «СОЮЗ», участником сделавшим предпоследнее предложение является Плаксин П.А.

1) Заявитель указывает, что в Аукционной документации заведомо изложена недостоверная информация о помещении, составляющим предмет торгов. Из жалобы Заявителя следует, что помещение, реализуемое на торгах, полностью благоустроено, обладает водо-, тепло- и электроснабжением и без проведения ремонта пригодно для эксплуатации.

С вышеизложенным доводом жалобы Заявителя Организатор торгов не согласился, представив письменные возражения.

Комиссия, рассмотрев представленные возражения Организатора торгов, а также оценив всю представленную информацию в ее совокупности и взаимной связи, приходит к выводу о необоснованности довода жалобы Заявителя.

В соответствии с пунктом 109 Правил проведения конкурсов или аукционов, документация об аукционе должна содержать требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на

момент окончания срока договора.

Согласно пункту 110 Правил проведения конкурсов или аукционов, документация об аукционе может содержать требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества, требования к описанию участниками аукциона поставляемого товара, его функциональных характеристик (потребительских свойств), а также его количественных и качественных характеристик, требования к описанию участниками аукциона выполняемых работ, оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик.

Комиссия установила, что Аукционной документацией установлены следующие технические характеристики объекта Аукциона: Нежилое помещение № 2 (спец. помещение, убежище – противорадиационное укрытие), вид внутренней отделки: простая., состояние отделки: требует ремонта, наружные стены: ж\б плиты, перегородки: ж\б плиты, перекрытия: ж\б плиты, полы: бетон, проемы дверные: отсутствуют, отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация отсутствует, помещение требует ремонта.

Согласно пункту 5.10 Аукционной документации арендатор в течение года с момента заключения договора аренды обязан выполнить следующие работы:

- восстановить тепло-, водо- и электроснабжение, канализацию;

- произвести текущий ремонт помещения.

Из возражений Организатора торгов следует, что ранее помещение, являющееся объектом Аукциона, занимало ООО «Альфа-Групп». В связи с неисполнением обязательств в части выплаты арендной платы, арендные отношения были прекращены. Помещение было освобождено ООО «Альфа-Групп» в срок до 01.07.2015.

В соответствии с актами осмотра помещения от 01.07.2015 и 02.07.2015 было установлено, что помещения находятся в неудовлетворительном состоянии (отсутствует освещение, двери в проемах отсутствуют, системы вентиляции и кондиционирования сняты, демонтирована система канализации, в щитовой

отсутствуют автоматические выключатели, демонтирована система пожарной сигнализации, отсутствуют пожарные шкафы, унитаз, раковины). Указанная информация была изложена в Аукционной документации в целях предоставления актуальной информации по объекту Аукциона.

Представитель Организатора торгов пояснил, что часть работ по приведению объекта в надлежащее состояние было проведено силами ФГУП «Экран». Было проведено временное подключение к электроснабжению, установлено временное автономное отопление (для предотвращения «размораживания» системы отопления), уборка помещения. Для дальнейшего и долгосрочного использования помещения необходимо было провести ряд мероприятий по восстановлению систем отопления, водоснабжения, электроснабжения и канализации. Что соответственно и было заявлено в Аукционной документации.

Комиссия отмечает, то Заявителем не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что информация (технические характеристики объекта) указанная Организатором торгов в Аукционной документации недостоверна. Из представленного протокола осмотра вещественных доказательств, составленного нотариусом нотариального округа Челябинского городского округа Усковым Ю.В. от 10.10.2015, вышеуказанные утверждения Заявителя не подтверждаются.

2. В своей жалобе Заявитель утверждает о том, что потенциальные участники Аукциона не могли заблаговременно ознакомиться с помещением (объектом Аукциона), так как Организатор торгов сделал это практически невозможным.

С вышеизложенным доводом жалобы Заявителя Организатор торгов не согласился, представив письменные возражения.

Комиссия, рассмотрев представленные возражения Организатора торгов, а также оценив всю представленную информацию в ее совокупности и взаимной связи, приходит к выводу о необоснованности довода жалобы Заявителя.

Подпунктом 15 пунктом 114 Правил проведения конкурсов или аукционов установлено, что документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать, в том числе, 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.

Следует отметить, что иные требования по процедуре проведения осмотра отсутствуют. Следовательно, Организатор торгов самостоятельно (в рамках действующего законодательства) определяет порядок осмотра имущества.

Комиссия установила, что пунктом 6.2 Аукционной документации Организатором торгов установлен следующий порядок осмотра объекта Аукциона: Осмотр объектов (лотов), выставленных на аукционы, обеспечивает Организатор аукциона без взимания платы.

Проведение такого осмотра осуществляется по пятницам с даты размещения извещения о проведении аукциона, документации об аукционе на официальном сайте торгов, но не позднее, чем за 2 (два) рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Для осмотра помещений, с учетом установленных сроков, лицо, желающее осмотреть их, направляет запрос в письменной форме в Специализированную организацию или Организатору торгов (Приложение 4), с указанием следующих данных:

- Ф.И.О. (физического лица, индивидуального предпринимателя, генерального директора организации или их представителей);
- название организации (если имеется);
- даты аукционов;
- № лота (ов);
- адрес(а) помещения(й);
- площадь(и) помещения(й);

- с приложением копии(ий) паспорта(ов) лиц(а), производящего(их) осмотр (разворот 1-й страницы паспорта), и действующих контактных телефонов.

По истечении 2 (двух) рабочих дней со дня поступления обращения, Организатор аукциона оформляет «смотровое письмо» и выдает его лицу, указанному в обращении, при предъявлении паспорта или его представителю (при предъявлении паспорта и доверенности).

Время выдачи смотровых писем: в течение рабочего дня по адресу: 125183, г. Москва, пр. Черепановых, д. 54, пом. № 140.

Комиссия отмечает, что указанный порядок осмотра объекта Аукциона не противоречит действующему законодательству, в том числе, подпункту 15 пунктом 114 Правил проведения конкурсов или аукционов. Обратного Заявителем не доказано, а Комиссией не установлено.

Необходимо отметить, что один из участников Аукциона - ООО ТК «АЗИМУТ-ТРАНС» представило 23.09.2015 в адрес Организатора торгов запрос на осмотр в электронном виде. В ответ Организатором торгов было представлено смотровое письмо от 24.09.2015 № 795. Осмотр помещения был произведен ООО ТК «АЗИМУТ-ТРАНС» 25.09.2015. Вышеуказанное свидетельствует о возможности осмотра объекта Аукциона.

Также Комиссия отмечает, что Заявителем запросов о разъяснении положений Аукционной документации (пункт 6.1 Аукционной документации) и/или заявок на осмотр объекта в адрес Организатора торгов не направлялось. При таких обстоятельствах, утверждение о невозможности ознакомиться с помещением (объектом Аукциона) не обосновано.

3. Заявитель указывает на противоречия в Аукционной документации о сроке заключения договора аренды: в пункте 3.1 Аукционной документации в «сведениях о лоте» указано, что договор аренды по результатам Аукциона заключается на 15 лет. В других разделах Аукционной документации указано, что договор аренды заключается сроком на 10 лет.

В соответствии подпунктом 5 пункта 105 Правил проведения конкурсов или аукционов В извещении о проведении аукциона должен быть указан, в том числе, срок действия договора.

Из пункта 114 Правил проведения конкурсов или аукционов следует, что документация об аукционе должна включать информацию и сведения, содержащиеся в извещении о проведении аукциона.

При этом сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона (пункт 116 Правил проведения конкурсов или аукционов).

Комиссия установила, что Организатором торгов в Извещении о проведении Аукциона, в Аукционной документации (пунктах 2.4, 4, 13), а также в Проекте договора аренды Аукционной документации указано, что договор аренды заключается на 10 лет.

Следует отметить, что в Распоряжении Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом во Владимирской области от 31.07.2015 № 606-р «О согласовании передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Российской Федерации и закрепленного за ФГУП «Экран» на праве хозяйственного ведения» (далее - Распоряжение), размещенном на Официальном сайте, также указано что договор аренды заключается сроком на 10 лет.

Организатор торгов пояснил, что указание в пункте 3.1 Аукционной документации срока аренды — 15 лет является технической ошибкой.

Вышеизложенное свидетельствует о нарушении Организатором торгов пункта 116 Правил проведения конкурсов или аукционов, в части указания в Аукционной документации (в пункте 3.1) срока договора, который не соответствует сроку, указанному в Извещении о проведении Аукциона.

Вместе с тем, учитывая то обстоятельство, что Заявителем не направлялось в адрес Организатора торгов запросов на разъяснение положений Аукционной документации, а также то, что из совокупного толкования условий, указанных в Извещении о проведении Аукциона, Аукционной документации и Распоряжении следует, что срок заключения договора аренды — 10 лет, Комиссия не усматривает нарушения прав и законных интересов Заявителя, путем вышеуказанного нарушения Организатором торгов (допущенной технической ошибкой в Аукционной документации).

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона обоснованной в части установления в Аукционной документации противоречивой информация о сроке заключения договора аренды. В остальных частях доводы жалобы Заявителя не обоснованы.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пункта 116 Правил проведения конкурсов или аукционов.
3. Обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений Организатору торгов не выдавать, так как нарушения не повлияли на законные права и интересы Заявителя.
4. Снять ограничения на размещение Аукциона, наложенные письмом Московского УФАС России 09.11.2015 № ИШ/44755.

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