

Комитет имущественных отношений Администрации Катав-Ивановского муниципального района

ул. Степана Разина, д. 45,

г. Катав-Ивановск, 456110

kiokatav@yandex.ru

ООО «Кондор»

ул. Усть-Катавская, д. 76-Б,

оф. 1, г. Катав-Ивановск, 456110

td_region74@bk.ru

ООО «РТС-Тендер»

наб. Тараса Шевченко, д. 23-А, этаж 25, пом. 1, г. Москва, 121151

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/10/18.1-869/2023

«25» апреля 2023 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению жалоб на нарушение порядка проведения торгов (далее – Комиссия Челябинского УФАС России), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя <... - руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии: >
Членов <... _ главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и
Комиссии: > _ органов власти Челябинского УФАС России;
<... _ заместителя начальника отдела контроля торгов и органов
> _ власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «Кондор» (далее – Заявитель) на действия Комитета имущественных отношений Администрации Катав-Ивановского муниципального района (далее – Комитет, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений административно-производственного здания с кадастровым номером 74:10:0401003:44 (номера на поэтажном плане антресольного этажа 8 и 9; на поэтажном плане первого этажа 1, 2, 3, 9, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41), общей площадью 1 521,4 кв. м, расположенных по адресу: Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Полевая, д. 46, извещение № 22000070860000000045 (далее – Аукцион, торги),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Комитета, выразившиеся в нарушении порядка проведения Аукциона.

В качестве доводов Заявитель указал следующее.

Организатором торгов определен стоимостной критерий определения победителя, а именно наивысшая величина годовой аренды. Иных критериев определения победителя Комитетом не установлено.

Кроме того, Комитетом неправомерно установлено целевое назначение имущества – организация перевозки детей. Тогда как, указанное является препятствием для доступа к муниципальному имуществу потенциальных участников торгов, не имеющих намерения использования муниципального имущества в данных целях.

Комитетом представлены документы (вх. № 5035/23 от 14.04.2023, № 5373/23 от 21.04.2023) и на заседании Комиссии Челябинского УФАС России указано следующее.

Организатором торгов определено целевое назначение имущества – организация перевозки детей, для исполнения возложенных на орган местного самоуправления Катав-Ивановского муниципального района полномочий по организации перевозки детей к образовательным учреждениям Катав-Ивановского муниципального района.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и 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, регулируется Правилами 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, утвержденными Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее - Правила).

Распоряжением Комитета от 23.03.2023 № 38 принято решение о проведении Аукциона и утверждена документация о проведении Аукциона.

Комитетом 23.03.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении Аукциона и документация о проведении торгов.

Датами начала и окончания срока подачи заявок на участие в торгах являются 24.03.2023 и 13.04.2023 соответственно, дата проведения Аукциона – 14.04.2023.

Начальный (минимальный) размер годовой арендной платы составляет 1 060 356,00 руб.

Срок действия договоров аренды имущества составляет 5 лет.

1. Согласно подпункту 4 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения о начальной (минимальной) цене договора (цене лота) с указанием при необходимости начальную (минимальную) цену договора (цену 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.

Пунктом 138 Правил установлено, что аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

В соответствии с пунктом 142 Правил победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

Документацией о проведении Аукциона установлено, что победителем признается участник, предложивший наиболее высокую цену права заключения договора аренды имущества.

При этом, действующее законодательство не предусматривает иных критериев определения победителя аукциона, чем предложение цены договора.

Тогда как, предложение о лучших условиях исполнения договора устанавливается в случае проведения конкурса на право заключения договоров пользования муниципальным имуществом.

Таким образом, довод Заявителя о неправомерном установлении стоимостного критерия победителя торгов, в отсутствие иных критериев оценки, не может быть признан обоснованным.

2. В соответствии с подпунктом 3 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения о целевом назначении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

Согласно документации о проведении Аукциона предметом торгов являются нежилые помещения административно-производственного здания с кадастровым номером 74:10:0401003:44 (номера на поэтажном плане антресольного этажа 8 и 9; на поэтажном плане первого этажа 1, 2, 3, 9, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41), общей площадью 1 521,4 кв. м, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул. Полевая, д. 46.

Комитетом установлено назначение, целевое использование имущества - нежилые помещения для организации перевозки детей.

Согласно пункту 2.3.2 проекта договора аренды имущества арендатор обязан использовать арендуемое муниципальное имущество *исключительно* в целях, указанных в пункте 1.2 договора (для организации перевозки детей).

На заседании Комиссии Челябинского УФАС России Комитетом указано, что целевое назначение имущества установлено в целях организации перевозки детей к образовательным учреждениям Катав-Ивановского муниципального района.

Вместе с тем, согласно техническому паспорту на нежилое здание (административно-производственный корпус), расположенное по адресу: ул. Полевая, д. 6, г. Катав-Ивановск, назначение здания – **многофункциональное**.

Доказательств, подтверждающих невозможность установления иного целевого назначения для имущества, являющегося предметом Аукциона, в том числе в соответствии с техническим паспортом здания, Комитетом не представлено.

ООО «Кондор» на заседании Комиссии Челябинского УФАС России указано, что общество заинтересовано в получении имущества, являющегося предметом торгов для использования в иных целях, чем определено извещением и документацией о проведении Аукциона.

Кроме того, как утверждает Заявитель, ООО «Кондор» не имело возможности подать заявку на участие в Аукционе, ввиду отсутствия намерения и возможности осуществления деятельности по организации перевозки детей.

Таким образом, Комитетом, в нарушение подпункта 3 пункта 105 Правил неправомерно ограничено целевое назначение имущества, являющегося предметом Аукциона, исключительно под организацию перевозок детей, при условии возможности фактического использования указанного муниципального имущества и в иных целях.

В связи с этим, довод Заявителя о неправомерном установлении целевого назначения имущества, признан обоснованным.

Комиссией Челябинского УФАС России установлено существенное нарушение процедуры проведения Аукциона, которое может являться основанием для признания сделки недействительной, в связи с чем, Комиссия Челябинского УФАС России считает необходимым выдать предписание об аннулировании Аукциона.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Кондор» обоснованной.
2. Признать нарушения порядка, предусмотренного подпунктом 3 пункта 105 Правил в действиях Комитета при проведении Аукциона.
3. Выдать Комитету предписание об аннулировании Аукциона, в порядке части 20 статьи 18.1, подпункта «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>