

РЕШЕНИЕ

№054/10/18.1-142/2019

18 февраля 2019 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Кузина А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Кедр» на действия организатора торгов МКУ «Ритуальные услуги» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды павильона, сборно-разборных выставок под памятники, расположенных на общественных кладбищах города Новосибирска «Клещихинское» и закрепленное на праве оперативного управления за МКУ «Ритуальные услуги» (№ 271218/0149892/01),

в присутствии: «...»

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Кедр» (вх. № 687э от 07.02.2019г.) на действия организатора торгов МКУ «Ритуальные услуги» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды павильона, сборно-разборных выставок под памятники, расположенных на общественных кладбищах города Новосибирска «Клещихинское» и закрепленное на праве оперативного управления за МКУ «Ритуальные услуги» (№ 271218/0149892/01).

Заявитель сообщает следующее.

Пунктом 123 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 Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г. №67 (далее - Правила), предусмотрена подача заявки на участие в аукционе в форме электронного документа, в пункте 120 Правил указано, что заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе. В опубликованной аукционной документации требования по форме заявке не установлены, но в пункте 4.1 документации указано, что прием заявок и прилагаемых к ним документов осуществляется по адресу: г. Новосибирск, ул. Потанинская, 42/1, кабинет юридической службы, 243-51-37 без указания адреса электронной почты, на которую могут быть направлены заявки в форме электронного документа.

В пункте 2.1. документации об открытом аукционе на право заключения договоров аренды павильонов место расположения лота №1 и лота №2 обозначено - г.Новосибирск, ул.Хилокская,11а (Кладбище «Клещихинское»), что указывает на территорию кладбища в целом, площадь которого составляет более 160 га. В документации также не представлены схемы размещения данных павильонов с привязкой к недвижимым объектам. Таким образом, исходя из аукционной документации допускается перемещение указанных объектов в пределах кладбища до и после определения победителя аукциона. Организатор аукциона МКУ «Ритуальные услуги» устанавливает неравные условия для участников и имеет возможность определять месторасположение

павильонов после оглашения победителя аукциона, что ставит участников аукциона в неравные условия и напрямую отразится на полученных победителем аукциона доходах от своей деятельности.

Согласно пункту 3.2. документации «в арендную плату за пользование движимым имуществом не входят расходы на оплату коммунальных услуг», из чего следует, что пользование движимым имуществом предполагает одновременное пользование коммунальными услугами, однако нет пояснений кем, каким образом и за чей счет производится подключение к данным услугам, также не прописан порядок оплаты за коммунальные услуги. Участники аукциона не проинформированы о всех возможных дополнительных расходах, связанных с арендой движимого имущества. В случае, если подключение производит МКУ «Ритуальные услуги», должны быть указаны точные сроки подключения. Учитывая большую площадь территории кладбища «Клещихинское», затраты на подключение услуг будут напрямую зависеть от месторасположения павильона, и в случае, если подключение будет осуществляться за счёт средств арендатора, могут возникнуть затраты, превышающие арендную плату по договору для одних и безвозмездно для других участников, что говорит о неравных условиях для участников аукциона.

Опубликованная в извещении и документации начальная (минимальная) цена лотов №1 и №2 за единицу муниципального имущества в размере ежемесячного платежа за аренду указанного имущества составляет 14 378,80 рублей, лота №3 - 8 158,77 рублей (без НДС), лота №4 - 2 699,03 рублей (без НДС) и лота №5 - 1 033,34 рублей (без НДС), из чего можно сделать вывод что начальная (минимальная) цена лотов №1 и №2 рассчитана с НДС, однако в пункте 3.2 проекта договора предусмотрена арендная плата без НДС, что вводит в заблуждение участников аукциона и можно предположить, что цена, указанная в извещении и документации, а соответственно и цена, предложенная участником (победителем) не конечна и может быть увеличена. Согласно подпункту 3 пункта 114 Правил, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна также содержать порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения.

В соответствии с пунктом 109 Правил 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. Исходя из содержания документации сложно представить техническое состояние лотов даже на момент проведения аукциона. Опубликованные в аукционной документации изображения лотов № 3, №4 и №5 не дают четкого представления о виде сборно-разборных выставок под памятники, из чего непонятны каким образом их можно использовать и рассчитать, какое количество продукции может быть на них представлено. Кроме того, непонятна конструкция «части длиной 1,5 погонных метра». На существующих торговых местах кладбища «Клещихинское» используются выставки двух видов: первые, позволяющие размещать памятники с одной стороны и вторые – с двух сторон, что в два раза увеличивает количество выставляемых памятников. В настоящий момент на указанном в аукционной документации месте сборно-разборные выставки отсутствуют и указать, какие они будут невозможно. Таким образом, создаются неравные условия для участников аукциона, заключающиеся в предоставлении одним участникам односторонних, а другим двухсторонних выставок.

В соответствии с документацией лот №3 - сборно-разборная выставка под памятники длиной 52,9 погонных метров, состоящая из 31 частей длиной 1,5 погонных метров каждая. Если каждая из 31 части составляет в длину 1,5 метра, при простых арифметических подсчётах общая длина выставки составит 46,5 погонных метров. Каким образом получается общая длина выставки 52,9 погонных метров?

Аналогичные просчеты допущены в лоте №4 (сборно-разборная выставка под памятники, состоящая из 10 частей длиной 1,5 погонных метров каждая - длиной 17,5 погонных метров при должных 15 погонных метрах) и лоте №5 (сборно-разборная выставка под памятники, состоящая из 4 частей длиной 1,5 погонных метров каждая - длиной 6,7 погонных метров при должных 6 погонных метрах).

На изображении лота №3 показано, что данная выставка состоит из 24 равных частей, что тоже противоречит опубликованным 31 части в документации.

Изображение лота № 3

По изображению лота №4 также непонятно, что сборно-разборная выставка состоит из 10 равных частей по 1,5 погонных метра каждая.

Изображение лота № 4

В схемах расположения лотов №3 и №4 указан один и тот же участок, без точного обозначения месторасположения данных лотов относительно друг друга, что явно приведет к недопониманию и конфликтным ситуациям при определении победителей, в случае, если это будет не одна и та же организация, что маловероятно при соблюдении закона во время проведения аукциона. Для предотвращения конфликта необходимо четкое разделение данного участка с выделением конкретной площади под размещение каждого лота.

Схема расположения лота № 3

Схема расположения лота № 4

В документации указано, что выставка сборно-разборная, следовательно, ее можно разобрать и собрать иначе, чем представлено в изображении. Непонятно, какие конфигурации может иметь вставка и какое их общее количество. Возможно ли полностью разобрать выставку и поставить каждую часть отдельно? При этом занимаемый выставкой участок земли будет меняться. В таком случае, должен быть определен размер и обозначены границы земельного участка, на котором располагается данная выставка. Иначе данная неопределенность может быть использована в коррупционной схеме, когда аффилированному победителю будет предоставлен участок необходимого размера, либо в ущемлении интересов других участников, в случае их победы на аукционе. Им будет отказано в разборе выставки и изменении её конфигурации, так как в этом случае размер участка земли будет меняться в большую сторону. Из вышеуказанного напрашивается вывод, что под видом сборно-разборной выставки под памятники осуществляется аренда самого земельного участка. При этом площадь земельного участка может меняться в зависимости от того, кто одержит победу в аукционе, что приводит к созданию неравных условий для участников аукциона.

Согласно п. 7.6. документации "задаток, перечисленный победителем аукциона, единственным участником, а также единственным заявителем зачисляется в счет платежа по арендной плате по договору, заключенному по итогам рассмотрения заявок на участие в аукционе или по итогам проведения аукциона, что противоречит пункту 100 Правил, который предписывает, что в случае если было установлено требование о внесении задатка, задаток возвращается победителю конкурса в течение пяти рабочих дней с даты заключения с ним договора.

Вышеуказанными действиями организатор торгов МКУ "Ритуальные услуги" нарушает требования Правил, утвержденных ФАС России от 10.02.2010 г. № 67, а также Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции" в части недопущения, ограничения и устранения конкуренции.

Жалоба ООО «Кедр» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона

от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Муниципальное казенное учреждение «Ритуальные услуги» представило следующие возражения на жалобу.

Информация, указанная в жалобе заявителя о том, что в Документации нет требований к форме заявки не соответствует Документации, размещенной на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 06.02.2019 г. Пунктом 6.3 Документации установлено, что **форма заявки и перечень прилагаемого к ней пакета документов содержится в Приложении 1 к Документации об аукционе**. В пункте 120 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 Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г. № 67 (далее «Правила») указано, что заявка на участие в аукционе подается в срок по форме, которые установлены документацией об аукционе, т.е. пунктом 4.2 (срок подачи заявок) и Приложением № 1 к Документации. Также Документация содержит инструкцию по заполнению заявки на участие в открытом аукционе (Приложение № 2). **Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды не содержат требований об обеспечении организатором торгов возможности подачи заявок в электронном виде посредством электронной почты, а также указаний на то, что Документация об аукционе должна содержать адрес электронной почты организатора.**

В соответствии с документацией об открытом аукционе на право заключения договоров аренды павильонов, сборно-разборных выставок под памятники, расположенных на общественном кладбище города Новосибирска «Клещихинское» и закрепленных на праве оперативного управления за МКУ «Ритуальные услуги» в редакции изменений размещенных на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 06.02.2019 г.:

Для каждого вида движимого имущества, право аренды которых передаются по результатам открытого аукциона, **определено конкретное месторасположение** в пределах кладбища «Клещихинское» посредством добавления к описанию каждого лота схемы расположения с привязкой объектам к расположенным рядом (стр. 3, 4, 5, 6, 7 Документации).

Павильоны, право аренды которых разыгрывается через аукцион (лот №1 и лот №2), **имеют подключение к электросети**, в связи с чем дополнительных **затрат по подключению к сетям электроснабжения не требуется**. Арендатор (победитель аукциона) вправе заключить с МКУ «Ритуальные услуги» договор на возмещение затрат на электроэнергию. Заявитель, подавший жалобу, имел возможность направить запрос в МКУ «Ритуальные услуги» и получить разъяснения по вопросу подключения движимого имущества к сетям электроснабжения.

В Документации, размещенной на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 06.02.2019 г. в описании каждого лота указано, что начальная (минимальная) цена за единицу муниципального имущества рассчитана без НДС. Согласно положениям **ст. 146 НК РФ объектом обложения НДС не признается выполнение работ (оказание услуг) казенными учреждениями**.

Раздел 2 Документации **содержит требования** к техническому состоянию передаваемого муниципального имущества, **которым это имущество соответствует** на момент передачи по договору аренды, и которым должно соответствовать на момент окончания договора. Согласно п. 2.2 и 2.3 Документацией, на момент окончания действия договора аренды, заключенного по итогам аукциона, павильоны, сборно-разборные выставки под памятники, переданные арендатору по договору аренды, должны быть сданы по акту приема-передачи в надлежащем техническом состоянии. Также, арендатору запрещено допускать ухудшение состояния муниципального имущества. Таким образом, при прекращении договора аренды **арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа** (ст. 622 ГК РФ «Возврат арендованного имущества арендодателю»).

На период отсутствия договорных отношений аренды, в целях сохранности движимого имущества, сборно-разборные выставки под памятники были перемещены в склад, расположенный на территории кладбища «Клещихинское». Любой потенциальный **участник аукциона может обратиться**

в администрацию кладбища **в указанное в Документации** (по каждому лоту) время и произвести осмотр движимого имущества (стр. 3, 4, 5, 6, Документации).

Сборно-разборные выставки под памятники состоят из частей длиной 1,5 погонных метров каждая и соединений. Заявитель не учел, что **в общую длину сборно-разборной выставки** под памятники, **помимо самих подставок**, также **входит длина соединительных элементов**, скрепляющих между собой части выставки. Указанная **информация содержится в разделе 2 Документации** «Требования к техническому состоянию имущества» (описание лотов №3, №4, №5). Заявитель, подавший жалобу, мог осмотреть движимое имущество и провести замеры длин сборно-разборных выставок под памятники в администрацию кладбища в указанное в Документации (по каждому лоту) время и произвести осмотр движимого имущества (стр. 3, 4, 5, 6, Документации).

Заявитель утверждает, что изображение движимого имущества лот №3, №4 противоречит описанию движимого имущества в Документации. Однако, **Документация не содержит изображений движимого имущества**. Документация в первоначальной редакции содержала изображения движимого имущества (лот №3, №4), которое в точности соответствует описанию.

На изображении (лот № 3) отображено именно 31 часть (на рисунке части разделены пробелами):

На изображении (лот № 4) отображено именно 10 частей (на рисунке части разделены пробелами):

Движимое имущество было изображено схематично и не в масштабе. Пункт 2.1 изменен и изложен в новой редакции.

Указание на отсутствие в Документации точного месторасположение лотов №3 и №4 не соответствует действительности.

Документация содержит точное месторасположение имущества, указанное в лотах №3 и №4 (раздел № 2 «Требования к техническому состоянию имущества», стр. 5, 6 Документации).

Согласно требованиям Документации, движимое имущество должно быть расположено в соответствии **со схемами расположения движимого имущества, прикрепленными к описанию каждого лота**. Иных ограничений по конфигурации Документация не содержит. Таким образом, участники открытого аукциона имеют равные права и находятся в одинаковых условиях.

Согласно Разъяснениям ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и «Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды» от 05.06.2012, п. 4 ст. 448 ГК РФ установлено, что при заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Таким образом, задаток засчитывается победителю в счет исполнения обязательств по заключенному договору, предусматривающему переход прав владения и (или) пользования в

отношении государственного и муниципального имущества, в случае, если такие обязательства возникают в течение 5 рабочих дней с момента заключения договора в размере таких обстоятельств.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

06.02.2019г. на сайте www.torgi.gov.ru МКУ «Ритуальные услуги» было опубликовано извещение об открытом аукционе на право заключения договоров аренды павильонов, сборно-разборных выставок под памятники, расположенных на общественных кладбищах города Новосибирска «Клещихинское» и закрепленное на праве оперативного управления за МКУ «Ритуальные услуги» (№ 271218/0149892/01).

Открытый аукцион проводится в рамках положений ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказа 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».

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 установлен 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 «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».

Согласно п. 6.3. Документации об открытом аукционе на право заключения договоров аренды павильонов, сборно-разборных выставок под памятники, расположенных на общественном кладбище города Новосибирска «Клещихинское» и закрепленных на праве оперативного управления за МКУ «Ритуальные услуги» утвержденная Директором МКУ «Ритуальные услуги» С.Н. Авдюниным 06.02.2019г. (далее – Документация), Форма заявки на аукцион и перечень прилагаемого к ней пакета документов содержатся в Приложении №1 к документации об аукционе.

Таким образом, довод Заявителя о том, что в Документации отсутствует требование к Форме заявки, является необоснованным. Поскольку аукцион проводился не в электронной форме, отсутствие электронного адреса организатора не могло повлиять на подачу заявки участниками торгов.

В Документации для каждого вида движимого имущества, определено конкретное месторасположение в пределах кладбища «Клещихинское» со схемой расположения к каждому лоту.

Также Комиссией Новосибирского УФАС установлено, что в Документации по каждому лоту указана начальная (максимальная) цена без учета НДС, следовательно, введение в заблуждение участников отсутствует.

Разделом 2 Документации, установлены требования к техническому состоянию имущества на момент передачи имущества по договору аренды и на момент окончания договора, все имущество в Документации изображается схематически.

В соответствии с п. 7.6 Документации, задаток, перечисленный победителем аукциона, единственным участником, а также единственным заявителем зачисляется в счет платежа по арендной плате по договору, заключенному по итогам рассмотрения заявок на участие в аукционе или по итогам проведения аукциона.

Порядок проведения торгов предусматривает возможность установления в документации о торгах условия о внесении участником торгов задатка (п. 2.2 Правил). Правилами проведения торгов не регулируется порядок определения размера задатка, поэтому при проведении конкурса, аукциона размер задатка и необходимость его внесения определяются организатором торгов.

Пунктом 4 ст. 448 ГК РФ установлено, что при заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Таким образом, задаток засчитывается победителю в счет исполнения обязательств по заключенному договору, предусматривающему переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного и муниципального имущества, в случае если такие обязательства возникают в течение пяти рабочих дней с момента заключения договора в размере таких обязательств.

Комиссией Новосибирска УФАС России установлено, что вышесказанное подтверждается Разъяснениями ФАС России от 05.06.2012 "Разъяснения ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" и 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.

Фактов, подтверждающих наличие в действиях организатора торгов нарушения ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», не установлено.

Нарушение порядка организации и проведения открытого аукциона не усматривается.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Кедр» на действия организатора торгов МКУ «Ритуальные услуги» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды павильона, сборно-разборных выставок под памятники, расположенных на общественных кладбищах города Новосибирска «Клещихинское» и закрепленное на праве оперативного управления за МКУ «Ритуальные услуги» (№ 271218/0149892/01) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Н.П. Камнева

Члены Комиссии

Е.В. Долженкова

А.А. Кузина