

(.....)

(.....)

**Муниципальное учреждение  
«Комитет имущественных  
отношений»  
муниципального образования  
«Ленский район» Республики Саха  
(Якутия)**  
678144, Республика Саха (Якутия),  
гор. Ленск, Ленский район,  
ул. Ленина, д. 65.  
ИНН 1414010710;  
ОГРН 1041400598766.

## **РЕШЕНИЕ**

### **по жалобе №02-98/18.1-18**

г. Якутск

Резолютивная часть оглашена: «08» октября  
2018 г.

Изготовлено в полном объеме: «11» октября  
2018 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

(.....) – заместителя руководителя, начальника отдела естественных монополий и рекламы Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

(.....) – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

(....) – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии,

От заявителя - (.....), надлежащим образом уведомлен о дате, времени и месте рассмотрения жалобы N02-98-18.1-18, на заседание комиссии не явился.

От ответчика – МУ «Комитет имущественных отношений» МО «Ленский район» РС (Я), надлежащим образом уведомлено о дате, времени и месте

рассмотрения жалобы N02-98-18.1-18, в материалах дела имеется ходатайство (исх. №23-09-1882/8 от 05.10.2018) о рассмотрении жалобы по существу в отсутствие ответчика, на заседание комиссии представителей с надлежащим образом оформленными полномочиями не направило.

В силу ч. 16 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного [частью 11](#) настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Рассмотрев жалобу (вх.№297 от 01.10.2018) (.....) на действия муниципального учреждения «Комитет имущественных отношений» муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту №2 "Производственный комплекс», расположенный по адресу: РС(Я), Ленский район, г. Ленск, ул. Победы, д. 95. (извещение №310818/0151400/01 на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступила жалоба (.....) (далее – Заявитель) на действия муниципального учреждения «Комитет имущественных отношений» муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) (далее – Заказчик) при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту №2 "Производственный комплекс», расположенный по адресу: РС(Я), Ленский район, г. Ленск, ул. Победы, д. 95. (извещение №310818/0151400/01 на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), в которой Заявитель сообщает следующее.

*26 сентября 2018 года я обратился в МУ «Комитет имущественных отношений» МО «Ленский район» с заявкой на участие в вышеуказанном аукционе, на что получил отказ, в связи с обоснованием специалиста комитета имущественных отношений об окончании срока заявок 24 сентября 2018 года.*

*Считаю что действиями сотрудников комитета имущественных отношений МО «Ленский район» нарушены мои права и законные интересы. При формировании документов «О проведении торгов в форме аукциона на право заключения договоров аренды зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования «Ленский район» были допущены нарушения внутренних регламентов и действующего законодательства, влекущие за собой признание аукциона недействительным.*

*1. Не соблюдены установленные регламентом и ФЗ «О защите*

конкуренции» сроки принятия и рассмотрения заявок.

Извещение о проведении торгов №310818/0151400/01 размещено на официальном сайте РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Объявление в газету «Ленский вестник» размещено 08.09.2018г.

По условиям извещения заявки на участие в аукционе принимаются с 03.09.2018г. по 24.09.2018г. – 20 дней. Аукцион состоялся 27.09.2018г.

Законодательством устанавливается, что срок подачи заявок не может быть менее 20 дней, значит более 20 дней допустимо.

Согласно п. 3.7.1.3. административного регламента предоставления муниципальной услуги по предоставлению муниципального имущества в аренду (Приложение к постановлению и.о. главы МО «Ленский район» от 03.12.2014г. №12-03-001484/14):

- определение перечня объектов муниципальной собственности муниципального образования «Ленский район», подлежащих передаче во временное пользование и(или) владение юридическим и физическим лицам – 2 рабочих дня;

- подготовку, согласование и подписание распоряжения о проведении торгов, утверждения состава аукционной комиссии и конкурсной комиссии и аукционной и конкурсной документации – 5 рабочих дней;

- размещение извещения о проведении аукциона на официальном печатном издании и официальном сайте МО «Ленский район» - 5 календарных дней;

В случае проведения аукциона:

- принятие заявок на участие в аукционе – 30 рабочих дней;

- рассмотрение заявок на участие в аукционе – 10 дней;

- проведение аукциона – 1 рабочий день;

- подведение итогов аукциона – 10 дней;

- заключение договора по результатам аукциона – 20 дней.

Согласно ст. 29 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества утвержденных приказом ФАС России 10.02.2010 №67 «Извещение о проведении конкурса размещается на официальном сайте торгов не менее чем за 30 дней до окончания подачи заявок на участие в конкурсе»

Извещение размещено 31 августа 2018 года, а срок окончания приема заявок 24 сентября 2018 года.

Таким образом, сотрудники комитета имущественных отношений провели торги, установив сроки подачи и рассмотрения заявок на свое

усмотрение, в нарушение регламента и действующего законодательства.

2. Не верно определен предмет Лота №2.

Согласно извещению состав лота №2: Право на заключение договора аренды производственный комплекс, площадью 531,9 кв.м., расположенный по адресу: г. Ленск, ул. Победы, д. 95 включает в себя:

- здание конторы, общей площадью 279,8 кв. м., стены деревянные каркасно-засыпные;

- жилой дом, общей площадью – 77,8 кв. м., стены деревянные брусчатые;

- незавершенный строительством гараж, назначение-нежилое;

- жилой дом для водителей, общей площадью 42,1 кв.м.

При проведенном мною осмотре я установил, что здания конторы, общей площадью 279,8 кв.м. нет, здание полностью сгорело. Я обратился в УНД и ПР МЧС России по РС (Я) отдел надзорной деятельности по Ленскому району за информацией по факту пожара. Мною получена справка №13-0371/1 от 26.09.2018 о том, что данное здание конторы сгорело в 2009 году. После данного пожара здание не восстанавливалось.

Следовательно, сотрудниками комитета имущественных отношений безосновательно включен в Лот №2 не существующий объект – «здание конторы, общей площадью 279,8 кв.м.», неправомерно определили размер арендной платы с учетом несуществующего здания.

Заявитель просит признать жалобу обоснованной и отменить результаты торгов.

В адрес Якутского УФАС России поступили возражения ФГАОУ ВО «СВФУ» следующего содержания.

Изучив доводы жалобы (.....) считаем их необоснованными по следующим основаниям:

1. Согласно пункта 5 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 (далее – Правила), разработку и утверждение документации об аукционе организатор торгов осуществляет самостоятельно.

Согласно ст. 103 Правил «Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за 20 дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе. Прием заявок осуществлялся с 03.09.2018 до 24.09.2018. Извещение было опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не менее чем за 20 дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе, что соответствует норме действующих Правил и подтверждает обоснованность отказа в принятии заявки (.....) по истечении

срока приема заявок.

Кроме того, заявка поступила 26.09.2018, то есть после заседания комиссии по рассмотрению заявок на проведение торгов в форме аукциона на право заключения договоров аренды зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования «Ленский район».

МУ «Комитет имущественных отношений» опубликовало такое извещение в газете «Ленский вестник» от 08.09.2018 №61, отметим, что это не является обязательным требованием, предусмотренным правовыми нормами.

В свою очередь (.....) ссылается на п. 29 Правил, который регламентирует сроки проведения конкурса, а в данном случае, согласно документации торги проводились в форме аукциона и руководствоваться необходимо разделом XVI Правил, в связи с чем, нарушения со стороны организатора торгов отсутствуют.

Ссылка заявителя по жалобе на административный регламент предоставления муниципальной услуги по предоставлению муниципального имущества в аренду, утвержденный постановлением и.о. главы МО «Ленский район» от 03.12.2014г. №12-03-001484/14, является несостоятельной, так как данный муниципальный акт утратил силу 21.05.2018г.

2. При выставлении лота №2 (Производственная база, расположенная по адресу: г. Ленск, ул. Победы, д. 95) на торги, независимым оценщиком с учетом норм законодательства, регулирующего оценочную деятельность, была проведена оценка в которой описано состояние здания конторы (Здание сгорело 97% восстановлению не подлежит). Следовательно, формирование арендной платы, оценщиком было учтено при фактическом осмотре, о чем свидетельствуют фотографии в отчете.

3. Согласно части 7 статьи 17.1 Федерального закона №135-ФЗ, пунктов 96,170 Правил, по итогам аукциона с победителем заключается договор в срок установленный документацией об аукционе, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения на официальном сайте информации о результатах.

На основании вышеизложенного МУ «Комитет имущественных отношений» МО «Ленский район» РС (Я) просит признать жалобу (.....) необоснованной.

**Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», выслушав лиц, участвующих в рассмотрении, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.**

31 августа 2018 г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) МУ «Комитет имущественных отношений» МО «Ленский район» РС (Я) опубликовано Извещение №310818/0151400/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды здания (лот №2) местоположение: РС(Я), Ленский район, г. Ленск, ул. Победы, д. 95.

Реквизиты решения о проведении аукциона: Распоряжение и.о. главы

Ленского района «Распоряжение №01-04-1282/8 от 31.08.2018 «О проведении торгов в форме аукциона на право заключения договоров аренды зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования «Ленский район».

Предмет лота №2 – Производственный комплекс, площадью 531,9 кв. м., включает в себя:

- здание конторы, общей площадью – 279,8 кв.м., стены – деревянные каркасно-засыпные;
- жилой дом, общей площадью – 77,8, стены – деревянные, брусчатые;
- незавершенный строительством гараж, назначение – нежилое, гаражное;
- жилой дом для водителей, общей площадью – 42,1 кв., стены- деревянные, брусчатые.

Рыночная ставка годовой арендой платы за объект оценки: 175 761 (сто семьдесят пять тысяч семьсот шестьдесят один) рубль. Без НДС.

Месячная арендная ставка за объект оценки: 14 647 (Четырнадцать тысяч шестьсот сорок семь) рублей. Без НДС.

Дата и время начала приема заявок: 03.09.2018.

Дата и время окончания приема заявок: 24.09.2018.

**Довод заявителя о том, что заказчиком не соблюдены установленные регламентом и ФЗ «О защите конкуренции» сроки принятия и рассмотрения заявок, подлежит отклонению ввиду следующего.**

Приказом ФАС №67 от 10.02.2010 утверждены «Правила о порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, 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 заключения указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Правила).

Настоящие правила устанавливают 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 в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Как правильно отметил заявитель, законодательством устанавливается, что срок подачи заявок не может быть менее 20 дней.

В силу пункта 103 Правил «Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за 20 дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе. Прием заявок осуществлялся с 03.09.2018 до 24.09.2018. Извещение было опубликовано 31 августа 2018 года на официальном сайте торгов Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не ранее чем за 20 дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе.

МУ «Комитет имущественных отношений» было опубликовано извещение о проведении аукциона в газете «Ленский вестник» от 08.09.2018 №61.

В силу п. 104 Правил, извещение о проведении аукциона также может быть опубликовано в любых средствах массовой информации, а также размещено в любых электронных средствах массовой информации, при условии, что такие опубликование и размещение не могут осуществляться вместо предусмотренного [пунктом 103](#) настоящих Правил размещения.

Следовательно, данная норма права о публикации извещения в иных источниках, регламентирует право заказчика о такой публикации, а не обязанность.

Таким образом, заказчиком не было допущено существенных нарушений правовых норм, при установлении срока приема заявок на участие в аукционе.

**Довод заявителя о том, что в Лот №2 включен не существующий объект – «здание конторы, общей площадью 279,8 кв.м.», неправомерно определен размер арендной платы с учетом несуществующего здания, подлежит отклонению ввиду следующего.**

Как было отмечено заказчиком в пояснениях, При выставлении лота №2 (Производственная база, расположенная по адресу: г. Ленск, ул. Победы, д. 95) на торги, независимым оценщиком с учетом норм законодательства, регулирующего оценочную деятельность, была проведена оценка в которой описано состояние здания конторы (Здание сгорело 97% восстановлению не подлежит).

Отчетом №005-НИ-18 от 23.08.2018 «Об определении рыночно-обоснованной величины годовой арендной ставки за производственный комплекс, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Ленский район, г. Ленск, ул. Победы, д. 95» произведена оценка рыночно-обоснованной величины годовой арендной ставки.

Возможная рыночная ставка годовой арендной платы за объект оценки на 23.08.2018 составляет: 175 761 (сто семьдесят пять тысяч семьсот шестьдесят один) рубль. Без НДС.

Месячная арендная ставка за объект оценки на 23.08.2018 составляет: 14 647 (четырнадцать тысяч шестьсот сорок семь) рублей. Без НДС.

Выводы содержащиеся в отчете, основаны в том числе, на Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998,

№-135-ФЗ «О защите конкуренции», а так же иными нормативными актами, предусмотренными требованиями оценщика.

Согласно представленным данным в отчете, в таблице 6 (Общая характеристика улучшений), состояние здания (субъективная оценка по результатам осмотра) – Здание сгорело 97%, восстановлению не подлежит.

В силу ч. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 15](#) настоящей статьи.

Таким образом, предмет лота №2 существует, арендная плата за объект обоснована, осмотр объекта заказчиком осуществлялся с 03.09.2018 по 24.09.2018.

При таких обстоятельствах, Комиссия по рассмотрению жалобы не находит нарушений со стороны заказчика при установлении и формировании арендной платы по предмету аукциона.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу (.....) на действия муниципального учреждения «Комитет имущественных отношений» муниципального образования «Ленский район» Республики Саха (Якутия) при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды муниципального имущества по лоту №2 "Производственный комплекс», расположенный по адресу: РС(Я), Ленский район, г. Ленск, ул. Победы, д. 95. (извещение №310818/0151400/01 на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), необоснованной.

*Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.*

Председатель Комиссии \_\_\_\_\_

(.....)

Члены Комиссии

\_\_\_\_\_

(.....)

\_\_\_\_\_

(.....)