17 марта 2014 года г. Ижевск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Удмуртского УФАС России) в составе: председатель Комиссии – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Управления «…», члены Комиссии – «…» – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, «…» – старший государственный инспектор отдела контроля естественных монополий и природных ресурсов, «…» – ведущий специалист-эксперт отдела контроля естественных монополий и природных ресурсов, «…» – специалист-эксперт отдела контроля органов власти (отсутствует),

рассмотрев дело № ТГ 05-03/2014-41 Ж по жалобе ИП «…» (далее – Заявитель) на действия Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики (далее – организатор торгов) при проведении аукциона № 01/2014 на право заключения договора аренды имущества Удмуртской Республики (лот № 1 на право заключения договора аренды имущества Удмуртской Республики - помещения площадью 293.0 м2, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пастухова, 13 (часть нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 2) нежилого помещения первого этажа нежилого здания (литера В) (№ извещения 300114/0067262/01),

в присутствии:

представителя Заявителя – ИП «…» – «…» доверенность № 1 от 01.03.2014 года,

представителя организатора торгов – Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики – «…» доверенность № 38 от 30.12.2013 года,

у с т а н о в и л а:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике 06.03.2014 года поступила жалоба ИП «…» на действия Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики при проведении аукциона № 01/2014 на право заключения договора аренды имущества Удмуртской Республики (лот № 1 на право заключения договора аренды имущества Удмуртской Республики - помещения площадью 293.0 м2, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пастухова, 13 (часть нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 2) нежилого помещения первого этажа нежилого здания (литера В) (№ извещения 300114/0067262/01).

Содержание жалобы Заявителя:

Заявитель указывает в жалобе, что в нарушение п.п. 2 п. 105 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 № 67 от 10.02.2010 г., в извещении о проведении аукциона по лоту № 1 отсутствуют сведения о технических характеристиках имущества, о годе сдачи здания в эксплуатацию, отсутствуют сведения о материале, из которого здание построено, сведения о техническом состоянии здания, его планировке. Также Заявитель указывает, что в извещении имеется ссылка на поэтажный план нежилого помещения, который не был размещен на сайте www.torgi.gov.ru. Заявитель указывает, что в соответствии с п. 114 Правил сведения, содержащиеся в извещении, должны быть указаны в документации об аукционе.

На основании изложенного Заявитель просил вынести предписание Министерству имущественных отношений Удмуртской Республики об устранении нарушений, признать результаты аукциона недействительными, провести новый аукцион с соблюдением всех требований законодательства.

На заседании Комиссии Удмуртского УФАС России представитель Заявителя поддержал доводы, представленные в жалобе ИП «…».

На заседании Комиссии Удмуртского УФАС России представитель организатора торгов письменно и

устно пояснил, что с доводами, изложенными в жалобе Заявителя не согласен, считает жалобу необоснованной. Позиция организатора торгов в полном объеме изложена в письменных возражениях на жалобу № 01-14/1026 от 13.03.2014 года (вх. № 2532 от 14.03.2014 года). Также представитель пояснил, что в связи с поступлением жалобы ИП «…» аукцион приостановлен, договор с победителем аукциона не заключен.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев жалобу ИП «…», письменные и устные пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, установила следующее.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 года № 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 № 67).

30 января 2014 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru. в сети «Интернет» Министерством имущественных отношений Удмуртской Республики размещено извещение № 300114/0067262/01 о проведении открытого аукциона № 01/2014 на право заключения договора аренды имущества Удмуртской Республики – Лот № 1 - помещение площадью 293.0 м2, расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пастухова, 13 (часть нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 2) нежилого помещения первого этажа нежилого здания (литера В), Лот № 2 - нежилые помещения (номера помещений на поэтажном плане 4,5,6,9-15) второго этажа здания (литера Б) (№ извещения 300114/0067262/01). Начальная (максимальная) цена договора аренды по лоту № 1 составляет 404 340 рублей в месяц, по лоту № 2 – 466 776 рублей в месяц.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 20.02.2014 года до окончания указанного в извещении срока подачи заявок на участие в аукционе по лоту № 1 было подано 4 заявки от: НП ООО «Анком», ИП «…», ИП «…», ООО «Агентство «Премиум».

В соответствии с протоколом № 2 проведения аукциона № 01/2014 и определения победителя аукциона № 01/2014 от 28.02.2014 года победителем аукциона по лоту № 1 признано НП ООО «Анком».

1. В соответствии с подпунктом 2 пункта 105 Правил № 67, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения, в том числе 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.

Согласно пункту 114 Правил № 67 сведения, содержащиеся в извещении должны быть указаны в документации об аукционе.

В извещении о проведении аукциона были указаны следующие сведения об имуществе, являющимся предметом аукциона (лоты № 1 и № 2):

№ лота	Наименование имущества	Площадь, кв.м.	Тех. характеристики	Место расположения	Целевое назначение	Размер годовой арендной платы	Срок договора	Требование о задатке
			Часть нежилого помещения (номер помещения на					

1	Нежилое помещение	293,0	поэтажном плане 2) нежилого помещения первого этажа нежилого здания (литера В)	УР, г. Ижевск, ул. Пастухова, 13	Склад	404 340,00	360 дней	нет
2	Нежилое помещение	147,9	Нежилые помещения (номера помещений на поэтажном плане 4,5,6,9-15) второго этажа здания (литера Б)		Офис	466 776,00	360 дней	нет

Подпункт 2 пункта 105 Правил № 67 не содержит конкретного перечня технических характеристик имущества, который должен быть указан в извещении о проведении аукциона. Вместе с тем, в данном случае надлежит исходить из того, что соответствующие сведения и технические характеристики определяются иными нормами права Российской Федерации.

В данном случае следует исходит из того, что соответствующие нормы закреплены в Федеральном законе от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ).

В силу условий части 1 статьи 1 Федерального закона № 221-ФЗ, Федеральный закон № 221-ФЗ регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности (далее - кадастровые отношения).

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом № 221-ФЗ недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных Федеральным законом № 221-ФЗ сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом (часть 2 статьи 1 Федерального закона № 221-ФЗ).

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом № 221-ФЗ сведений о недвижимом имуществе (часть 3 статьи 1 Федерального закона № 221-ФЗ).

Частью 1 статьи 7 Федерального закона № 221-ФЗ установлено, что в государственный кадастр недвижимости в числе прочих, вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости: назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание (п. 15); назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение (п. 16); количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения) (п. 19); материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание (п. 20); год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение (п. 23); наименование здания, сооружения, определяемое порядком ведения государственного кадастра недвижимости, при наличии такого наименования (п. 29).

Таким образом, учитывая нормы Федерального закона № 221-ФЗ в совокупности с положениями

подпункта 2 пункта 105 Правил № 67, такие сведения (технические характеристики), как, этажность здания, количество помещений в нем, материала, использованного при строительстве, наличие коммуникаций, год ввода в эксплуатацию и другие сведения, должны быть указаны в обязательном порядке, в извещении об аукционе.

Вывод Комиссии Удмуртского УФАС России соотносится с постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А76-4578/2013.

Проанализировав извещение о проведении указанного аукциона, документацию, размещенные на официальном сайте www.torgi.gov.ru. в сети «Интернет», Комиссией Удмуртского УФАС России установлено, что в извещении, документации отсутствует информация о технических характеристиках объектов, являющихся предметом аукциона, а именно сведений о этажности здания, количестве помещений в нем, материала, использованного при строительстве здания, наличие коммуникаций, год ввода в эксплуатацию и другие сведения.

Отсутствие в извещении, документации указанных сведений не позволяет участнику аукциона в полном объеме оценить техническое состояние объекта, являющегося предметом аукциона, и как следствие – объективно оценить свои возможности участия в аукционе в целях приобретения прав на выставляемое на торги имущество.

Учитывая все установленные обстоятельства при рассмотрении жалобы, Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу о нарушении организатором торгов требований подпункта 2 пункта 105, пункта 114 Правил № 67, в части отсутствия в извещении, документации сведений о технических характеристиках имущества, являющегося предметом аукциона.

В связи с установлением в действиях организатора торгов нарушений, в целях недопущения нарушения прав и законных интересов Заявителя и неопределенного круга лиц, Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи организатору торгов предписания об устранении нарушений порядка организации, проведения торгов.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

р е ш и л а:

1. Признать жалобу ИП «…» на действия Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики при проведении аукциона № 01/2014 на право заключения договора аренды имущества Удмуртской Республики (лот № 1 на право заключения договора аренды имущества Удмуртской Республики - помещения площадью 293.0 м2, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пастухова, 13 (часть нежилого помещения (номер помещения на поэтажном плане 2) нежилого помещения первого этажа нежилого здания (литера В) (№ извещения 300114/0067262/01) обоснованной.

2. Признать Министерство имущественных отношений Удмуртской Республики нарушившим подпункт 2 пункта 105 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 года № 67, в части отсутствия в извещении о проведении аукциона технических характеристик имущества, являющегося предметом аукциона.

3. Признать Министерство имущественных отношений Удмуртской Республики нарушившим пункт 114 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 года № 67, в части отсутствия в аукционной документации технических характеристик имущества, являющегося предметом аукциона.

4. Выдать Министерству имущественных отношений Удмуртской Республики предписание об устранении нарушений порядка организации, проведения торгов, а именно аннулировать аукцион № 01/2014 на право заключения договора аренды имущества Удмуртской Республики (№ извещения 300114/0067262/01).

Председатель Комиссии «…»

Члены Комиссии «…»

«…»

«…»

Настоящее решение и предписание могут быть обжалованы в Арбитражный суд Удмуртской Республики в течение трёх месяцев со дня принятия.