

РЕШЕНИЕ № 8-01/240

по делу № 027/01/18.1-537/2019

01 августа 2019 года г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе

<...>

в присутствии представителей:

<...> (ИНН <...>) – уведомлена о дате и месте рассмотрения обращения надлежащим образом, явку своих представителей не обеспечила;

Администрация Новоургалского городского поселения Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края (ИНН 2710001605) – уведомлена о дате и месте рассмотрения обращения надлежащим образом, явку своих представителей не обеспечила;

ИП Бойко Юрий Николаевич – уведомлен о дате и месте рассмотрения обращения надлежащим образом, явку своих представителей не обеспечила

рассмотрев жалобу Лимошевской Н.Н. на действия организатора торгов – Администрация Новоургалского городского поселения Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края (далее – Администрация), при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, лот №1 (извещение № 270619/2311651/01), материалы дела № 027/01/18.1-537/2019,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба <...> на действия организатора торгов – Администрации, при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, лот №1 (извещение № 270619/2311651/01), в связи с отказом организатора торгов от заключения договора аренды помещений.

Из жалобы <...> следует, что в документации об аукционе сведений об обременении правами третьих лиц объекта торгов (лот №1) - нежилое помещение I (7), общая площадь 20,3 кв.м., расположенное по адресу: 682071, Хабаровский край, Верхнебуреинский район, <...>). Отсутствуют сведения о договоре аренды помещения I(7) с <...>, что противоречит законодательству.

Кроме того, доводы жалобы <...> в своем дополнении поддержал ИП Бойко Ю.Н., пояснив, что 01.12.2017 между Администрацией и ИП Бойко Ю.Н. заключен договор аренды, предмет договора - нежилое помещение I (8), общая площадь 10,6 кв.м., расположенное по адресу: 682071, Хабаровский край, <...> (далее - помещение I (8)). Доступ в помещение I (8) возможен исключительно через помещение I (7). Таким образом, помещение I (7) является «проходным», что в значительной степени

снижает его функциональность. Однако данная информация не отражена в документации об аукционе, а так же не учтена при определении (оценке) размера годовой арендной платы за помещение I (7). Отсутствие в аукционной документации указанных сведений не позволяет участнику аукциона в полном объеме оценить техническое состояние объекта, являющегося предметом аукциона, а также объективно оценить свои возможности участия в нем в целях приобретения прав на выставляемое на торги имущество.

Администрация в представленном отзыве доводы жалобы отклонила, так как порядок проведения аукциона соблюден. При заключении договора аренды установлено, что спорный договор с ИП <...> заключен на неопределенный срок, поэтому арендодатель на основании пункта 2 статьи 610 Гражданского Кодекса Российской Федерации мог в любое время отказаться от договора, предупредив арендатора, за три месяца» и не может быть применен к данному соглашению заключенному с ИП <...>. Кроме того, подав заявку на участие в конкурсе как физическое лицо <...> не может претендовать на преимущественное право при заключении с ней договора, так как 28.03.2019 <...> прекратила деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, о чем не уведомила администрацию.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции).

Принятие решения по жалобе в порядке части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции откладывалось до 01.08.2019 в связи необходимостью получения дополнительных документов и пояснений.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры организации и проведения торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

Порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального

имущества установлен статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что 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, за установленных законом случаев.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения указанных договоров и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (часть 5).

Приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 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).

27.06.2019 Администрацией на официальном сайте Российской Федерации www.forgi.gov.ru размещено извещение № 270619/2311651/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Новоургальского городского поселения: лот №1 - нежилое помещение I (7), общая площадь 20,3 кв.м., расположенное по адресу: Хабаровский край, <...>, лот №2 - нежилое помещение I (46), общая площадь 20,9 кв.м., расположенное по адресу: Хабаровский край, Верхнебуреинский район, <...>, аукционная документация.

Срок подачи заявок на участие в аукционе – 18.06.2019 до 10-00.

Дата проведения аукциона – 18.07.2019 в 11-00.

Предмет аукциона Лот № 1: нежилое помещение I (7), общая площадь 20,3 кв.м., расположенное по адресу: Хабаровский край, Верхнебуреинский район, <...>. Объект недвижимого имущества, расположен на 1-ом этаже пятиэтажного кирпичного дома. Год постройки 1984 г. Отопление от квартальной котельной, водопровод от городской центральной сети, канализация сброс в городскую сеть, электроосвещение (проводка скрытая). Материал стен: кирпич, перекрытия: железобетонные плиты. Целевое назначение: недвижимое имущество для коммерческой деятельности. Обременение: отсутствует.

Стартовый размер годовой арендной платы без учёта НДС по лоту № 1 – не менее 56 589,12 рублей. Шаг аукциона - пять процентов от суммы составляет 2 830,00 рублей. Срок заключения договора по лоту № 1 – 5 лет.

В соответствии с пунктом 9 Правил при проведении конкурсов или аукционов в отношении имущества, включенного в перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства),

которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утверждаемые федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления

Согласно подпункту 3 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны, в том числе, сведения о месте расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

В подпункте 15 пункта 114 Правил 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

Согласно подпункту 17 пункта 114 Правил в документации об аукционе должно содержаться указание на то, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 4 и пункта 8 раздела 3 документации об аукционе участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом.

Согласно пункту 47 Правил любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации.

Пунктом 48 Правил установлено, что в течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос.

Материалами дела установлено, в извещении о проведении торгов и в документации об аукционе имеются указания на технические характеристики выставленного на аукцион имущества, а именно: площадь, этажность и место размещения предлагаемых в аренду помещений.

При этом, в извещении и документации об аукционе по лоту № 1 отсутствуют:

- технические характеристики передаваемого по договору аренды муниципального имущества, а именно описание помещения, технический паспорт или план его размещения, сведения о подведении к данному помещению сетей водоснабжения и водоотведения, газо-, электро-, теплоснабжения и иная информация об объекте торгов;
- указания на то, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты;
- информация о дате, времени и графике проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору.

Так же материалами дела установлено, что 11.07.2019 ИП Бойко Ю.Н. обратился к организатору аукцион с запросом о разъяснении положений документации об аукционе, в ответе от 16.07.2019 № 700/1-14 Администрация сообщила об отсутствии обременения и прав третьих лиц на помещение I (7).

Данное разъяснение положения документации аукциона организатором торгов на официальном сайте не размещено.

Кроме того материалами дела установлено, что 30.10.2006 между ОАО «РЖД» (Арендодатель) и ИП <...> (Арендатор) заключен договор № НЮ3694 аренды недвижимого имущества на часть нежилого помещения – помещение I (7), расположенного на I этаже здания по адресу пос, Новый Ургал, <...>. Срок действия с 30.10.2006г до 30.09.2007, но истечении указанного срока, ввиду отсутствия возражения со стороны Арендодателя договор возобновлен на неопределенный срок.

Арендатор оплачивает текущие счета на аренду, что подтверждают документы, ни Арендодатель, ни Арендатор не заявляли о намерении отказаться от договора аренды на помещение, что подтверждают документы, представленные в материалах дела.

По договору дарения от 14.12.2009 № НЮ 4686 здание по адресу пос, Новый Ургал, <...>, перешло в собственность Администрации. Между новым, собственником – Администрации (Арендодатель) и ИП <...> (Арендатор) заключены соглашения от 01.02.2010 и от 07.11.2017, согласно которым арендодатель предоставляет во временное пользование помещение I (7). Срок действия настоящего соглашения определен до даты проведения конкурса на данное нежилое помещение.

В соответствии с пунктом 9.7 договора аренды от 30.10.2006 № НЮ3694, действие которого не прекращено в соответствии с условиями договора дарения от 14.12.2009 № НЮ 4686 и соглашениями от 01.02.2010 и от 07.11.2017, договор считается продленным на неопределенный срок в соответствии с законодательством Российской Федерации, каждая из сторон вправе отказаться от него, предупредив другую не позднее, чем за один месяц до предполагаемой даты расторжения настоящего договора.

Кроме того, пунктом 9.3 договора аренды от 30.10.2006 № НЮ3694, установлено, что договор подлежит досрочному расторжению по требованию арендодателя в

случае осуществления арендатором деятельности без оформления необходимых разрешений и лицензий.

Согласно пункту 9.6 договор аренды от 30.10.2006 № НЮ3694, в случае если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия настоящего договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Таким образом, довод Администрации о том, что договор аренды от 30.10.2006 № НЮ3694 с <...> имеет срок действия, который определен конкретным событием не может быть принят.

Кроме того, Администрация не воспользовалась своим правом о досрочном прекращении договора в связи с утратой <...> статуса индивидуального предпринимателя, а продолжало исправно получать арендную плату за предоставленное помещение I (7).

В отношении довода Администрации о сроке действия соглашений о предоставлении помещений в аренду от 01.02.2010 и от 07.11.2017 «до даты проведения конкурса», согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце 12 пункта 4 Информационного письма высшего Арбитражного суда РФ от 11.01.2002 № 66 «обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», в случае направления арендодателем арендатору предупреждения о прекращении договора, требования абзаца 2 пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации могут считаться соблюденными.

В нарушение названной нормы в рассматриваемом случае, Администрация (арендодатель) в материалы дела не представил доказательств соблюдения абзаца 2 пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Довода ИП <...> в отношении установления в документации об аукционе размера годовой арендной платы за помещение I (7), без учета обременения, не может быть принят по следующему основанию, в пункте 5.1 Проекта договора предусмотрено изменение условий договора допускается по соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Администрация

Новоургальского городского поселения Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, лот №1 (извещение № 270619/2311651/01) – обоснованной.

2. Признать действия Администрации Новоургальского городского поселения Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края при проведении указанного аукциона нарушающими пункт 48, подпункт 3 пункта 105, подпункты 15 и 17 пункта 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 № 67.
3. Выдать предписание об устранении нарушений при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества предписание.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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