

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

<...>;

в присутствии представителя организатора торгов - ФБУ «Государственный региональный центр стандартизации, метрологии и испытаний в РТ» - Ризаевой Ф.М. (доверенность от 26.02.2015 №б/н), в присутствии заявителя – директора ООО «Мельница заказов» - Баймяшкина М.В. (личность установлена паспортом), рассмотрев жалобу ООО «Мельница заказов» (далее – заявитель) на действия организатора торгов - ФБУ «Государственный региональный центр стандартизации, метрологии и испытаний в РТ» (далее - организатор торгов), при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за ФБУ «ЦСМ Татарстан»: Лот№1- Нежилые помещения № 1,2,32,33. Общая площадь 346,10 кв.м. Помещения расположены в одноэтажном здании по адресу: г. Казань, ул. Родины, д. 15А; Лот№2- Нежилые помещения № 3,4. Общая площадь 74,00 кв.м. Помещения расположены в одноэтажном здании по адресу: г. Казань, ул. Родины, д. 15А; Лот№3- Нежилые помещения № 1,2. Общая площадь 26,30 кв.м. Помещения расположены на 2 этаже в 3-этажном здании по адресу: г. Казань, ул. Родины, д. 15А,

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения, находящегося в федеральной собственности и закрепленного за организатором торгов на праве оперативного управления: Лот№1: Нежилые помещения № 1,2,32,33. Общая площадь 346,10 кв.м. Помещения расположены в одноэтажном здании по адресу: г. Казань, ул. Родины, д. 15А; Лот№2: Нежилые помещения № 3, 4. Общая площадь 74,00 кв.м. Помещения расположены в одноэтажном здании по адресу: г. Казань, ул. Родины, д. 15А; Лот№3: Нежилые помещения № 1, 2. Общая площадь 26,30 кв.м. Помещения расположены на 2 этаже в 3-этажном здании по адресу: г. Казань, ул. Родины, д. 15А, размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru – 15.01.2015 года.

Организатор торгов – Федеральное бюджетное учреждение «Государственный региональный центр стандартизации, метрологии и испытаний в Республике Татарстан».

Форма торгов – открытый аукцион.

Лот№1:

Начальная (максимальная) цена – 4 245 400,8 рублей.

Ежемесячный платеж за объект – 35 378,34 рублей.

Ежегодный платеж за объект – 424 540,08 рублей.

Размер задатка - 0 рублей.

Лот№2:

Начальная (максимальная) цена – 976 800 рублей.

Ежемесячный платеж за объект – 8 140 рублей.

Ежегодный платеж за объект – 97 680 рублей.

Размер задатка - 0 рублей.

Лот№3:

Начальная (максимальная) цена – 366 096 рублей.

Ежемесячный платеж за объект – 3 050,8 рублей.

Ежегодный платеж за объект – 36 609,6 рублей.

Размер задатка - 0 рублей.

Дата окончания приема заявок – 16.02.2015г.

Дата и время проведения аукциона – 19.02.2015г. 10:00 мин.

Предмет торгов - на право заключения договора аренды нежилого помещения, находящегося в федеральной собственности и закрепленного за организатором торгов на праве оперативного управления: Лот№1: Нежилые помещения № 1,2,32,33. Общая площадь 346,10 кв.м. Помещения расположены в одноэтажном здании по адресу: г. Казань, ул. Родины, д. 15А; Лот№2: Нежилые помещения № 3, 4. Общая площадь 74,00 кв.м. Помещения расположены в одноэтажном здании по адресу: г. Казань, ул. Родины, д. 15А; Лот№3: Нежилые помещения № 1, 2. Общая площадь 26,30 кв.м. Помещения расположены на 2 этаже в 3-этажном здании по адресу: г. Казань, ул. Родины, д. 15А.

Суть жалобы: по мнению заявителя, торги проведены с нарушением норм действующего законодательства.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 г. N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Изучив доводы сторон, Комиссия установила следующее.

1. В части довода заявителя о том, что сведения, содержащиеся в документации об аукционе не соответствуют сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона Комиссией установлено следующее.

Согласно пункту 116 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 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», сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

Согласно пунктам 1, 2 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников; создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

В соответствии с извещением, опубликованным на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru от 15.01.2015 года, дата окончания приема заявок – 16.02.2015г. дата и время проведения аукциона – 19.02.2015г. 10:00 мин.

Вместе с тем, в информационной карте документации об аукционе от 29.01.2015 года дата окончания приема заявок установлена 06.02.2015г., дата и время проведения аукциона – 11.02.2015г. 10:00 мин.

На основании изложенного, указание организатором торгов разных сведений, содержащиеся в документации об аукционе и сведений, указанным в извещении о проведении аукциона вводит в заблуждение потенциальных участников указанных торгов, могло привести к ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, организатором торгов нарушены пункты 1,2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

2. В части довода заявителя о неразмещении организатором торгов проектов договоров по всем реализуемым лотам Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 115 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 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», к документации об аукционе должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Согласно опубликованной документации об аукционе от 29.01.2015 года на право заключения договоров аренды нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности и закрепленных за организатором торгов на праве оперативного управления по Лотам №1, №2, №3 к документации приложен лишь один проект договора.

На основании изложенного организатором торгов нарушено требование пункта 115 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67.

Таким образом, довод заявителя в части неразмещения организатором торгов проектов договоров по всем реализуемым лотам является обоснованным.

3. В части довода заявителя о нарушении организатором торгов порядка проведения осмотра вышеуказанного имущества Комиссией установлено следующее.

Согласно подпункту 15 пункта 114 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать 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.

В соответствии с опубликованным извещением дата окончания приема заявок – 16.02.2015г.

Вместе с тем, пунктом 22 информационной карты аукционной документации установлено, что осмотр нежилых помещений, являющихся объектом аукциона, можно произвести по рабочим дням в срок с 16.01.2015г. по 05.02.2015г. с 09 ч. 30 мин. до 16 ч. 30 мин.

В соответствии с требованиями подпункта 15 пункта 114 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67, организатор торгов должен был установить срок осмотра имущества не позднее, чем до 11.02.2015года.

На основании изложенного, организатором торгов нарушено требование пункта 114 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67.

Таким образом, довод заявителя в части нарушения организатором торгов порядка проведения осмотра вышеуказанного имущества является обоснованным.

4. В части довода заявителя об установлении организатором торгов в проекте договора противоречивых условий о порядке изменения цены договора аренды Комиссией установлено следующее.

Согласно пункту 1 статье 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Пунктом 3 статьи 614 ГК РФ установлено, что если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

В соответствии с пунктом 5.3 проекта договора аукционной документации, размер годовой арендной платы может быть увеличен по соглашению сторон в порядке, установленном договором не чаще одного раза в год.

Пунктом 21 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» установлено, что в силу [пункта 3 статьи 614](#) ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (при этом законом могут быть установлены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества).

Данная [норма](#) является диспозитивной и допускает изменение по соглашению сторон условия договора аренды о размере арендной платы чаще одного раза в год, в том числе и в случае, когда указание на возможность такого изменения в самом договоре аренды отсутствует.

Однако если в соответствии с законом или договором арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы ([статья 310](#) ГК РФ), то по смыслу [пункта 3 статьи 614](#) ГК РФ такое изменение может осуществляться им не чаще одного раза в год.

Вместе с тем, пунктом 22 данного Постановления установлено, что если в отсутствие государственного регулирования арендной платы договор аренды предусматривает право арендодателя в одностороннем порядке изменять ее размер, то в случаях, когда будет доказано, что в результате такого одностороннего изменения она увеличилась непропорционально изменению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период, и существенно их превысила, что свидетельствует о злоупотреблении арендодателем своим правом, суд на основании [пункта 2 статьи 10](#) ГК РФ отказывает во взыскании арендной платы в части, превышающей названные средние рыночные ставки.

Таким образом, в случае нарушения одной из сторон условий договора, или в случае невозможности разрешить споры путем переговоров, любая сторона вправе обратиться в суд за защитой своих прав и законных интересов.

Кроме того, в ходе проведения документарной проверки Комиссией установлено следующее.

Согласно подпункту 14 пункта 14 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать срок, в течение которого

должен быть подписан проект договора; составляющий не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя.

Вместе с тем, пунктом 23 информационной карты аукционной документации установлено, что победитель аукциона должен подписать проект договора не позднее 20 (двадцати) дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона.

Таким образом, учитывая, что в соответствии с вышеуказанными требованиями срок, в течение которого должен быть подписан проект договора, должен составлять не менее десяти дней, организатором торгов не установлен минимальный срок заключения контракта, что является нарушением требований подпункта 14 пункта 114 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ООО «Мельница заказов» на действия организатора торгов - ФБУ «Государственный региональный центр стандартизации, метрологии и испытаний в РТ» при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за ФБУ «ЦСМ Татарстан»: Лот№1- Нежилые помещения № 1,2,32,33. Общая площадь 346,10 кв.м. Помещения расположены в одноэтажном здании по адресу: г. Казань, ул. Родины, д. 15А; Лот№2- Нежилые помещения № 3,4. Общая площадь 74,00 кв.м. Помещения расположены в одноэтажном здании по адресу: г. Казань, ул. Родины, д. 15А; Лот№3- Нежилые помещения № 1,2. Общая площадь 26,30 кв.м. Помещения расположены на 2 этаже в 3-этажном здании по адресу: г. Казань, ул. Родины, д. 15А, обоснованной.

2. Признать организатора торгов - ФБУ «Государственный региональный центр стандартизации, метрологии и испытаний в РТ» нарушившим требования пунктов 1,2 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции», пунктов 114, 115 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 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».

3. Выдать организатору торгов – ФБУ «Государственный региональный центр стандартизации, метрологии и испытаний в РТ» предписание об устранении выявленных нарушений законодательства Российской Федерации о защите конкуренции.

