

РЕШЕНИЕ № 07-01/18.1(67) 05-2017

по жалобе ООО «Автодор»

(извещение № 221216/0161056/01)

24 января 2017 года г. Салехард

Комиссия по контролю в сфере закупок, торгов, иных способов закупок и порядка заключения договоров на территории Ямало-Ненецкого автономного округа (далее – Комиссия) в составе:

<....>

рассмотрев жалобу ООО «Автодор» № 07-01/18.1(67)05-2017 на действие Организатора аукциона - Управлением муниципальным имуществом Администрации Красноселькупского района (ул. Полярная д. 4, с. Красноселькуп, ЯНАО, 629380 ОГРН: 10289000698639), при размещении извещения № 221216/0161056/01 и формирования аукционной документации в отношении Лота № 1 и Лота № 2.

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Ямало-Ненецкому автономному округу поступила жалоба ООО «Автодор» (ИНН: 8912002225) на действия Организатора аукциона - Управление муниципальным имуществом Администрации Красноселькупского района (далее – УМИ, Организатора аукциона), при размещении извещения и формирования аукционной документации в отношении:

Лота № 1. - Здание ремонтно-механических мастерских, с. Красноселькуп, промышленная зона АТП, строение №3, общая площадь - 887,75 кв.м., 1984 года постройки (далее - Здание РММ);

Лота № 2. - Кузня, с. Красноселькуп, промышленная зона АТП, общая площадь - 122,30 кв.м., 1984 года постройки (далее - Кузня).

Заявитель считает:

1. В конкурсную документацию намеренно включены условия, препятствующие Обществу в реализации права на участие в торгах.

В составе конкурсной документации Заказчиком был размещен проект Договора аренды по Лоту № 1, условия которого, нарушают нормы законодательства и права и законные интересы ООО «Автодор».

В соответствии с подпунктом 2 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе допускается установление требований, влекущих за собой ограничение количества участников такого аукциона или ограничение доступа к участию в таком аукционе, Заявитель считает, что указанный запрет был нарушен Заказчиком, т.к., условия документации направлены на исключение Общества из состава участников.

В соответствии с пунктом 2.2.4 Договора аренды здания ремонтно-механических мастерских арендодатель перекладывает на Арендатора обязанность в полном объеме и за свои счет исполнять требования надзорных органов предъявляемые к имуществу, переданному по настоящему договору (в том числе по исполнению предписания контролирующих органов об устранении выявленных нарушений).

Также в проект Договора аренды включен пункт 2.2.5, в силу которого Арендатор обязан нести расходы по содержанию и эксплуатации имущества, а так же прилегающей к нему территории за счет собственных средств. Своевременно производить текущий ремонт арендованного имущества. По инициативе Арендатора возможно проведение капитального ремонта своими силами, за счет собственных средств.

При этом на момент размещения Извещения Заказчику заведомо известно о том, что сдаваемое в аренду имущество не соответствует требованиям пожарной безопасности, имеются вступившие в силу значимые предписания надзорных органов в отношении предлагаемого имущества, обязанность по исполнению которых возложена на Арендодателя (Заказчика) вступившим в силу решением Арбитражного суда и которые до настоящего момента не исполнены.

Однако, в нарушение названных законодательных запретов УМИ намеренно создает Обществу дискриминационные условия, устанавливает изначально невыгодные для Общества условия аренды, что в конечном итоге создает Обществу препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности, нарушает конкурентную среду в пределах территориальных границ МО Красное-Елькупекский район.

2. Заказчиком грубо нарушаются закрепленные Законом о контрактной системе принцип открытости и прозрачности и принцип обеспечения конкуренции.

После размещения Извещения о проведении торгов и Конкурсной документации на сайте Общество неоднократно обращалось к Заказчику с Запросами о разъяснении конкурсной документации, однако так и не получило прямые, открытые ответы на заданные вопросы и разъясняющие документы.

26 декабря 2016 года Общество обратилось с Запросом № 1 (исх. 942), в котором просило разъяснить:

- основания включения в Договор аренды заведомо невыгодных условий для Общества (п. 2.2.4, п. 2.2.5 как описано выше),

- дать разъяснения о том, на основании каких документов площадь здания РММ

(Лот № 1) изменилась с 1099 кв.м, (ранее обозначалась в договорах аренды) до 887,75 кв.м (указано в Извещении);

- дать разъяснения о том, почему балансовая стоимость Здания РММ также изменилась: ранее была 1580731 руб, а в Извещении указана 23555289,19 руб.

27 декабря 2016 Обществом был направлен Запрос № 2 (исх. 944), в котором просило дать пояснения:

- в связи с чем, в проект Договора аренды включен пункт 7.8., в силу которого по истечении срока действия настоящего договора Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, в то время как такое право предусмотрено нормами ГК РФ, Законом о защите конкуренции, Приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010.

- сообщить порядок определения рыночной стоимости объектов (Лот № 1, Лот № 2), т.к. заявленная стоимость аренды Лота № 1 и Лота № 2 ничем не обусловлена и не подтверждена.

На последующие запросы Общества №3 от 29.12.2016 и №4 от 30.12.2016 было сообщено, что вся исчерпывающая информация уже была дана ранее, а на запрос №5 от 10.01.2016 ответа дано не было.

Разъяснения на вопросы, обозначенные в запросах №3, №4 и №5 не размещены на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru

Исследовав материалы дела, возражения Организатора аукциона, Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России приходит к следующим выводам.

Пунктом 18 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 (далее - Правила), установлено, что участники конкурсов или аукционов должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам.

При установлении требований к участникам конкурсов или аукционов необходимо руководствоваться общими требованиями законодательства, в том числе:

1) отсутствие в отношении участника конкурса или аукциона - юридического лица процедуры ликвидации и/или отсутствие решения арбитражного суда о признании участника конкурса или аукциона - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

2) отсутствие применения в отношении участника конкурса или аукциона административного наказания в виде приостановления деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе.

Кроме указанных в [пункте 18](#) Правил требований организатор конкурса или аукциона не вправе устанавливать иные требования к участникам конкурсов или аукционов ([пункт 19](#) Правил).

Согласно п. 5.1. Документации об аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества № 21 от 22.12.2016г. разработанной Управлением муниципальным имуществом Администрации Красноселькупского района, участником аукциона может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора, своевременно подавшие заявку на участие в аукционе и представившие документы в соответствии с перечнем, объявленным в настоящем информационном сообщении.

В соответствии с п. 1 ст. 616 "Гражданский кодекс Российской Федерации " от 26.01.1996 N 14-ФЗ (далее ГК РФ), арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Проектом договора аренды Лот №1 предусмотрено п. 2.2.5 что Арендатор обязуется, нести расходы по содержанию и эксплуатации Имущества, а так же прилегающей к нему территории за счет собственных средств. Своевременно производить текущий ремонт арендованного имущества. По инициативе Арендатора возможно проведение капитального ремонта своими силами, за счет собственных средств.

Действующее законодательство не содержит запретов на включение в проект договора условий обязывающих арендатора проводить мероприятия капитального характера, и не могут рассматриваться как обременительные.

В соответствии со ст.ст. 421. 432 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Статьи 447,448 Гражданского кодекса РФ предусматривают, что условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Данное условие является единым для всех участников аукциона и не влечет за собой ограничение количества участников такого аукциона или ограничение доступа к участию в таком аукционе, в том числе не ущемляет законные права и интересы, ООО «Автодор» и не создает дискриминационные условия.

Согласно п.105 Правил, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения:

1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона;

- 2) 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;
- 3) целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору;
- 4) начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом;
- 5) срок действия договора;
- 6) срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети "Интернет", на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена;
- 7) требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка;
- 8) срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона, устанавливаемый с учетом положений [пункта 107](#) настоящих Правил;
- 9) указание на то, что 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 N 209-ФЗ](#).

В соответствии с п.п. 47, 48 Правил, любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

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. Разъяснение положений

конкурсной документации не должно изменять ее суть.

- на сайте www.torgi.gov.ru Организатором аукциона размещено 2 разъяснения по лоту №1 и 2 разъяснения по лоту №2

Из возражений Организатора аукциона следует что, при проведении торгов на аренду муниципального имущества, от ООО «Автодор» поступило 5 запросов. На все запросы Управлением даны обществу необходимые разъяснения.

В дальнейшем Управление предоставляло ответы обществу, но не размещало их на сайте, так как запросы не относились к разъяснениям документации и проводимым торгам. Кроме того в первых двух разъяснениях уже были даны исчерпывающие ответы.

Учитывая тот факт, что Организатором аукциона были даны все необходимые разъяснения Обществу, Комиссия приходит к выводу, что интересы ООО «Автодор» не чем не ущемлены.

Касаясь доводов Общества о включении в проект Договора аренды пункта 7.8., в силу которого по истечении срока действия настоящего договора Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

Комиссия поясняет следующее.

В соответствии с п. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, По истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1](#) и [3](#) настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с [законодательством](#), регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору, имеет преимущественное право перед третьими лицами на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено договором аренды.

По вопросу расхождения в площади и балансовой стоимости Лота № 1, из возражений Организатора торгов следует.

Площадь объекта и его балансовая стоимость, указанная в документации об аукционе, соответствует имеющейся технической документации и данным бухгалтерского учета. Рыночная стоимость арендной платы рассчитана независимым оценщиком. Проверка правомерности расчета независимого оценщика, рыночной стоимости не относится к компетенции антимонопольного органа.

Таким образом, Комиссия по контролю в сфере закупок, торгов, иных способов закупок и порядка заключения договоров на территории Ямало-Ненецкого автономного округа, учитывая вышеизложенное, Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Автодор» (ИНН: 8912002225) на действия организатора аукциона, Управление муниципальным имуществом Администрации Красноселькупского района, при размещении извещения № 221216/0161056/01 и формирования аукционной документации в отношении Лота № 1 и Лота № 2., необоснованной.

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.