Решение

№ 062/01/18.1-7/2020

16 января 2020 года г. Рязань

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе: <…>, —

при участии от ГБУК Рязанской области «Рязанская областная научная библиотека имени Горького» – П.А.А. (по доверенности от 15.01.2020), С.А.С. (по доверенности от 07.06.2019),

рассмотрела 16 января 2020 года в открытом заседании комиссии с объявлением решения жалобу общества с ограниченной ответственностью Транспортная компания «Мусанит» (далее – ООО ТК «Мусанит», заявитель, Общество) на действия государственного бюджетного учреждения культуры Рязанской области «Рязанская областная научная библиотека имени Горького» (далее – организатор торгов, Учреждение) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества (часть здания, лит. А1 (пом. №45,47,48,49,50,51,52,53,54,55,57) в подвале согласно паспорту БТИ общей полезной площадью 199,6 кв.м), расположенного по адресу: 390000, г. Рязань, ул. Ленина, д.52, и оборудование в количестве 48 единиц согласно приложению №2 к проекту договора аренды. Упрощенный Евростандарт: водоснабжение, горячая вода, отопление, электричество-канализация) по извещению № 191119/1840865/01 на официальном сайте torgi.gov.ru, —

и установила:

Общество, подавшее 10.12.2019 заявку на участие в аукционе, оспаривает в антимонопольном органе решение аукционной комиссии Учреждения от 24.12.2019 об отказе в допуске к участию к торгам, полагая, что причин для принятия обжалуемого решения у организатора торгов не имелось.

ООО ТК «Мусанит» утверждает, что при принятии его заявки организатор торгов засвидетельствовал наличие всех необходимых приложений к заявке, в том числе заявления об отсутствии решений о ликвидации, признании банкротом и приостановлении деятельности, поэтому вывод Учреждения об отсутствии данного документа является необоснованным; заявка подана в соответствии с требованиями пункта 121 приказа ФАС России от 10.02.2010 № 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» (далее – Правила № 67) и аукционной документации.

Заявитель также указывает, что вопреки подпунктам 18, 19 пункта 114 Правил № 67 документы, подтверждающие согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение

которого является предметом торгов; документы, подтверждающие согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается, не размещены на официальном сайте torgi.gov.ru.

ООО ТК «Мусанит» обращает внимание, что до участия в торгах допущен один участник, договоры аренды искомых помещений согласно архиву торгов на официальном сайте torgi.gov.ru заключаются также с одним участником по начальной цене и это, как полагает Общество, свидетельствует о нежелании Учреждения предоставить государственное имущество на условиях конкурентной борьбы лицу, предложившему лучшую цену.

Заявитель просит антимонопольный отменить протокол рассмотрения заявок, составленный по итогам аукциона, и допустить ООО ТК «Мусанит» до аукциона.

Заявитель явку на рассмотрение дела в антимонопольный орган не обеспечил, направил сообщение о возможности рассмотрения жалобы в его отсутствие.

Учреждение в письменных возражениях и его представители в устных выступлениях на заседании комиссии не согласились с доводами жалобы. По мнению Учреждения, заявитель подал заявку не соответствующую требованиям аукционной документации, что послужило основанием для её отклонения.

Так, согласно позиции организатора торгов, в заявке ООО ТК «Мусанит» не точно указан адрес объекта, подлежащего передаче в аренду: объектом аренды является нежилое помещение в здании (г. Рязань, ул. Ленина, д. 52) с лит. А 1, в то время как Общество отразило «нежилое помещение…часть здания А1», то есть без указания части слова «литера».

Учреждение также полагает, что от *ООО ТК «Мусанит»* не поступило заявление об отсутствии в отношении Общества решений о ликвидации, признании банкротом и приостановлении деятельности, поскольку соответствующий документ подписан представителем по доверенности от *ООО «Мусанит»*.

Организатор торгов обращает внимание, что Общество выдало доверенность на подачу заявки на участие в аукционе в отношении части здания, лит. А1 (пом. №45,47,48,49,50,51,52,53,54,55,57) в подвале согласно паспорту БТИ общей полезной площадью 199,6 кв.м, но не уполномочивало представителя на подачу заявки в отношении оборудования в количестве 48 единиц согласно приложению №2 к проекту договора аренды.

Аналогичным образом единственным участником Общества одобрена крупная сделка на участие в аукционе на право аренды нежилого помещения, однако соответствующего одобрения в отношении упомянутого оборудования не представлено.

Изучив материалы дела, заслушав выступления явившихся представителей, исследовав имеющиеся в деле доказательства, их взаимную связь, достаточность для принятия решения, комиссия приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ

«О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) 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 исключением случаев, прямо оговоренных в законе).

Согласно части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в таком же порядке (по результатам проведения конкурсов или аукционов) осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении, в частности, государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления (пункт 3).

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (часть 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Названный порядок в настоящее время содержится в Правилах № 67.

Установлено по делу, что Учреждению на праве оперативного управления принадлежит часть здания, лит. А 1, нежилого назначения, общей площадью 6266, 4 кв.м, расположенного в г. Рязани по ул. Ленина в доме 52 (свидетельство о государственной регистрации права от 09.07.2012).

Имея намерение на передачу отдельных помещений обозначенного объекта в аренду, Учреждение разработало, согласовало с представителем собственника, а затем разместило в сети Интернет на официальном сайте torgi.gov.ru извещение № 191119/1840865/01 о проведении анализируемых в настоящем деле торгов, оспариваемых заявителем.

Анализ приведённых фактических обстоятельств указывает на то, что проведение торгов для Учреждения являлось обязательными в соответствии с законодательством Российской Федерации, поэтому его действия (бездействие) в ходе их проведения могут быть обжалованы в антимонопольный орган в порядке и по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В то же время требования относительно порядка проведения торгов применительно к рассматриваемой ситуации содержатся в статье 17 Закона о защите конкуренции, статьях 447 – 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, Правилах № 67.

Как усматривается из материалов дела, 10.12.2019 Обществом подана заявка на участие в торгах, которая согласно письму Учреждения от 10.12.2019 № 994 отклонена.

На обозначенные действия организатора торгов ООО ТК «Мусанит» подана жалоба в антимонопольный орган.

Решением Управления от 19.12.2019 № 062/01/18.1-579/2019 жалоба заявителя признана обоснованной. Предписанием Управления от этой же даты на Учреждение возложена обязанность в срок до 26.12.2019 отменить протокол от 10.12.2019 № 1/2019 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 191119/1840865/01, зарегистрировать заявку ООО ТК «Мусанит», поступившую 10.12.2019 в 15 час. 11 мин., рассмотреть данную заявку наряду с заявкой индивидуального предпринимателя Л/А.С. и совершить дальнейшие действия в соответствии с Правилами № 67.

Приведённое предписание Управлением исполнено, и в соответствии с протоколом от 24.12.2019 протокол от 10.12.2019 № 1/2019 отменён, заявка ООО ТК «Мусанит» зарегистрирована и рассмотрена.

Вместе с тем аукционная комиссия организатора торгов посчитала, что заявка Общества не соответствует Правилам № 67, аукционной документации, в связи с чем её отклонила, с чем не согласен заявитель.

Оценивая обжалуемые действия Учреждения, комиссия исходит из следующего.

Как видно из имеющихся материалов, предметом подлежащего заключению договора аренды выступила, в частности, часть здания, *лит. А1* (пом. №45,47,48,49,50,51,52,53,54,55,57) в подвале согласно паспорту БТИ общей полезной площадью 199,6 кв.м), расположенного по адресу: 390000, г. Рязань, ул. Ленина, д.52.

Из представленной заявки Общества видно, что она подана в отношении части здания *А1*, без указания части слова «литера».

Вместе с тем в соответствии с абзацем 9 приложения № 1 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утверждённой приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37, положения которой используется, в том числе, и при учете объектов нежилого фонда, литерой является буквенное обозначение зданий, строений и сооружений в инвентаризационно-технической документации.

При этом согласно пункту 2.13 обозначенной Инструкции каждому основному зданию, строению служебного назначения и сооружению на плане земельного участка присваивается литера.

Таким образом, понятие литеры, прежде всего, используется для целей технической инвентаризации и учёта объектов недвижимости, но не для целей их идентификации как самостоятельного объекта гражданских прав.

В то же время, исходя из пункта 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

С учётом того, что подача Обществом заявки направлена на заключение договора аренды, она также должна содержать сведения, позволяющие достоверно определить предмет будущего арендного правоотношения.

Все сведения относительно рассматриваемых нежилых помещений заявитель указал: назвал их местонахождение (адрес), площадь, конкретные номера, соответствующие извещению о проведении аукциона, в связи с чем у комиссии Управления отсутствуют основания согласиться с позицией Учреждения о наличии оснований для отклонения заявки ООО ТК «Мусанит» именно по анализируемому основанию.

С другой стороны, ошибочным является и утверждение заявителя о соответствии его заявки установленным требованиям.

Как следует из пункта 133 Правил № 67, на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 24 - 26 настоящих Правил, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.

В пункте 24 Правил № 67 оговорено в частности, что заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе в случае непредставления документов, определенных пунктом 121 настоящих Правил, либо наличия в таких документах недостоверных сведений.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 121 Правил № 67 установлено, что заявка на участие в аукционе должна содержать: документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя (при наличии печати) и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица (абзац 4); решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой (абзац 6); заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (абзац 7).

Исследованными доказательствами подтверждено, что заявка на участие в аукционе от имени ООО ТК «Мусанит» подписана К.В.С., действующим на основании доверенности.

В составе заявки Общества имеется доверенность от 02.12.2019, выданная Обществом К.В.С., согласно которой он уполномочен подписывать, подавать заявку на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды в отношении нежилого помещения, часть здания, лит. А1 (пом. №45,47,48,49,50,51,52,53,54,55,57) в подвале согласно паспорту БТИ общей полезной площадью 199,6 кв.м.

Однако предметом торгов выступает право на заключение договора аренды не только нежилого помещения, а ещё и оборудования в количестве 48 единиц согласно приложению №2 к проекту договора аренды.

В отношении подачи заявки на участие в торгах на право аренды названного оборудования Общество К/В.С. не уполномочивало.

Таким образом, заявка ООО ТК «Мусанит» не соответствует абзацу 4 подпункта 1 пункта 121 Правил № 67, поскольку не содержит доверенность на осуществление действий от имени заявителя в отношении части предмета торгов.

Анализ заявки ООО ТК «Мусанит» показывает, что вопреки абзацу 7 подпункта 1 пункта 121 Правил № 67 в её составе не имеется заявления об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Документ, приложенный Обществом и поименованный как заявление об отсутствии решений о ликвидации, признании банкротом и приостановлении деятельности, не подтверждает отсутствие соответствующих решений о заявителе, поскольку из его содержания видно, что он составлен в отношении *общества с ограниченной ответственностью «Мусанит»*, то есть иного лица.

Абзацем 3 части 3 статьи 46 Федерального закона от 08.02.1998 «Об обществах с ограниченной ответственностью» определено, что в решении о согласии на совершение крупной сделки должны быть указаны лицо (лица), являющееся ее стороной, выгодоприобретателем, цена, предмет сделки и иные ее существенные условия или порядок их определения.

Представленное ООО ТК «Мусанит» в составе заявки решение об одобрении крупной сделки от 02.12.2019 дано в отношении нежилого помещения, часть здания, лит. А1 (пом. №45,47,48,49,50,51,52,53,54,55,57) в подвале согласно паспорту БТИ общей полезной площадью 199,6 кв.м, что не согласуется с предметом подлежащего заключению договора аренды, который включает также и оборудование, и не подтверждает представление документа, названного в абзаце 6 подпункта 1 пункта 121 Правил № 67.

Таким образом, комиссия Управления пришла к итоговому выводу о

несоответствии заявки ООО ТК «Мусанит» требованиям Правил № 67, аукционной документации и наличии у Учреждения оснований для её отклонения с учётом абзацев 4, 6, 7 подпункта 1 пункта 121 (в совокупности с пунктом 24 и 133) данных Правил.

Мнение заявителя о том, что документация об аукционе не содержит документов, подтверждающих согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов, является несостоятельным, так как аукционная документация согласована Министерством имущественных и земельных отношений Рязанской области 18.11.2019. Кроме того, из проекта договора аренды, являющегося приложением к аукционной документации, также видно, что он заключается по согласованию с названным Министерством. Какой-либо иной специальной формы получения искомого согласования законодательством не установлено.

Утверждение Общества о том, что в аукционной документации не имеется документов, подтверждающих согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается, опровергается подпунктом 2.2.9 проекта договора аренды, не предполагающим заключение арендатором, следствием которых является какое-либо обременение имущественных прав, предоставленных арендатору, без письменного согласия Министерства и арендодателя.

Иные доводы ООО ТК «Мусанит», в частности о том, что до участия в торгах допущен один участник, договоры аренды искомых помещений согласно архиву торгов на официальном сайте torgi.gov.ru заключаются также с одним участником по начальной цене, не означают несоответствие действий Учреждения требованиям действующего законодательства.

С учётом всего вышеизложенного у комиссии Управления отсутствуют основания для признания жалобы Общества обоснованной, в связи с чем, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Рязанского УФАС России

решила:

жалобу общества с ограниченной ответственностью Транспортная компания «Мусанит» на действия государственного бюджетного учреждения культуры Рязанской области «Рязанская областная научная библиотека имени Горького» (отказ указанному обществу в допуске к участию в торгах, выраженный в протоколе от 24.12.2019) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества (часть здания, лит. А1 (пом. №45,47,48,49,50,51,52,53,54,55,57) в подвале согласно паспорту БТИ общей полезной площадью 199,6 кв.м), расположенного по адресу: 390000, г. Рязань, ул. Ленина, д.52, и оборудование в количестве 48 единиц согласно приложению №2 к проекту договора аренды. Упрощенный Евростандарт: водоснабжение, горячая вода, отопление, электричество-канализация) по извещению № 191119/1840865/01 на официальном сайте torgi.gov.ru, признать необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1, статьёй 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного

органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель комиссии <…>

Члены комиссии <…>