

Организатору закупки:

ГБУ РС(Я) «СЭТО»

*

Заявителю:

ИП *

Оператору электронной площадки:

АО «ЕЭТП»

*

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-751/2023

г. Якутск
года

«22» мая 2023

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее- Закон о защите конкуренции), в составе:

* – заместитель руководителя – начальника отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, председателя Комиссии;

* – старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена Комиссии;

* – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена Комиссии;

при участии:

* – представителя ГБУ РС(Я) «СЭТО» по доверенности № 145АА 1570446 от 25.06.2020г.;

ИП *

ИП *

рассмотрев жалобу ИП * на действия (бездействие) организатора торгов ГБУ РС(Я) «Служба эксплуатационно-технического обеспечения» при проведении аукциона в электронной форме на передачу в аренду части сооружения «Площадь Ленина» с кадастровым номером 14:36:000000:20063 под размещение на пл. им. В.И. Ленина, общей площадью 23985,0м² мобильного передвижного средства (автомашина, тележка, фургон) реализующее мороженое (извещение № 22000182180000000007, Лот №2),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Якутского ФАС России поступила жалоба ИП *(вх. № 4181-ЭП/23 от 17.05.2023) на действия (бездействие) организатора торгов ГБУ РС(Я) «Служба эксплуатационно-технического обеспечения» при проведении аукциона в электронной форме на передачу в аренду части сооружения «Площадь Ленина» с кадастровым номером 14:36:000000:20063 под размещение на пл. им. В.И. Ленина, общей площадью 23985,0м² мобильного передвижного средства (автомашина, тележка, фургон) реализующее мороженое (извещение № 22000182180000000007, Лот №2) на официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru>).

Доводы жалобы:

«По проведенному аукциону 27.04.2023 года извещение № 22000182180000000007, организатором которого является ГБУ РС(Я) «СЭТО» имеются множественные разночтения в размещенной аукционной документации на информационной площадке ГИС Торги, в связи с чем заказчик ввел в заблуждение участников аукциона.

В частности,

В разделе I. Общие положения п. 4

1.	Начальная (минимальная) цена договора аренды (цена лота), в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным	Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) определяется, исходя из размера месячной арендной платы за 1 кв. м. площади объекта недвижимости, умноженной на общую площадь объекта недвижимости, помещения или части помещения (с учетом НДС и без учета стоимости услуг по содержанию и эксплуатации объекта недвижимости, коммунальных платежей, страхования объекта недвижимости).
----	--	--

имуществом	При этом размер арендной платы за 1 кв. м. площади объекта недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке рыночной величины годовой арендной платы за 1 кв. м. площади объекта недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
------------	---

Из опубликованной заказчиком информации буквально понятно следующее, что начальная (минимальная) цена договора аренды (цена лота), в размере **ежемесячного или ежегодного платежа** за право владения или пользования указанным имуществом имеет двойное значение. Это прописано в приведенной ниже таблице. Так, предмет аукциона – это размер **ЕЖЕГОДНОГО** платежа за право пользования недвижимым имуществом. При этом, в лоте 1 (продажа кваса) в графе Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) в размере **ежемесячного и (или) ежегодного** платежа за право пользования недвижимым имуществом, в соответствии с расчетом, руб. стоит комментарий 37317,81 **в месяц** с учетом НДС. Во 2 и 3 лоте данные комментарии отсутствуют, что буквально говорит о **ежегодном назначении платежа** в соответствии с предметом аукциона и наименовании графы 7 Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) в размере **ежемесячного и (или) ежегодного** платежа за право пользования недвижимым имуществом, в соответствии с расчетом, руб.

II. Предмет аукциона

Предмет аукциона: **размер ежегодного платежа** за право пользования недвижимым имуществом, находящимся на праве оперативного управления у ГБУ РС (Я) «СЭТО», право на которое передается по договору аренды:

№ лота	Наименование и место расположения объекта	Общая площадь кв. м	Целевое назначение недвижимого имущества, права на которое передаются по договору	Описание и технические характеристики объекта	Срок действия договора	Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) в размере ежемесячного и (или) ежегодного платежа за право пользования недвижимым имуществом, в соответствии с расчетом, руб.	Размер задатка, руб. (в пределах 20 % от начальной (минимальной) цены договора (цена лота))	Шаг аукциона (руб.) (5% от начальной (минимальной) цены договора (цены лота))
1	часть сооружения «Площадь Ленина» с кадастровым номером 14:36:000000:20063, для использования под размещение специализированного передвижного сосуда большой емкости, предназначенного для перевозки кваса и	6,4	Продажа кваса	На пл. им. В.И. Ленина, общей площадью 23985,0м2 размещается бочка из под кваса, откуда проводится реализация напитка (либо из	до 15.09. 2023	37317,81 в месяц с учетом НДС	0,00	1865,89

	розничной его продажи;			специальных емкостей предназначенных для кваса). Схема размещения и образец бочки прилагается к аукционной документации.				
2	часть сооружения «Площадь Ленина» с кадастровым номером 14:36:000000:20063, для использования под размещение мобильного средства (автомашины, тележки, фургона), реализующего мороженое;	11,3	Реализация мороженого	На пл. им. В.И. Ленина, общей площадью 23985,0м2 размещается мобильное передвижное средство (автомашина, тележка, фургон), реализующее мороженое. Схема размещения и образец бочки прилагается к аукционной документации.	До 15.09.2023	50936,24	0,00	2546,8
3	часть сооружения «Площадь Ленина» с кадастровым номером 14:36:000000:20063, для использования под размещение детских машинок для проката	300,0	Прокат детских машинок	На пл. им. В.И. Ленина, общей площадью 23985,0м2 размещается детские машинки для предоставления услуг проката	До 15.09.2023	57996,00	0,00	2899,80

Во всех представленных документах имеются ошибки и неточности. Так, на электронной площадке Росэлторг в извещении о проведении процедуры в перечне документов были перепутаны документы в лотах. Лот 2 (мороженое) в схеме указано как Лот 1. И также с остальными лотами.

Мне как второму участнику данного аукциона в лоте №2 (мороженое) было направлено предложение о заключении договора и проект договора. Здесь стоит отметить следующее, что договор мне направлен в измененном виде. В частности, п. 2.2. договора изменен совсем иначе, чем в опубликованном варианте аукционной документации, что уже совершенно меняет смысл его трактования. Тогда как, в п. 22 Документации об открытом аукционе указано, что изменение условий договора осуществляется путем подписания дополнительного соглашения с учетом требований гражданского законодательства РФ. Дополнительное соглашение об изменении условий договора мне направлено не было. Более того, стоит отметить, что Организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона не позднее чем за 5 дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течении одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются Организатором аукциона на официальных сайтах и на электронной площадке.

При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее 15 дней в соответствии с пунктом 106 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. Организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона не позднее 22.04.2022 включительно.

Возникает вопрос, руководствуясь каким документом ГБУ РС(Я) «СЭТО» вносит изменения в аукционную документацию после проведения аукциона? Может данному учреждению законы РФ не имеют юридическую силу и не являются основополагающими?

На основании вышеизложенного, просим УФАС по РС(Я) разобраться в сложившейся ситуации по множеству нарушений в организации и проведения аукциона 22000182180000000007.

Также, направляю Вам договоры, представленный мне на подписание и аукционную документацию.

ИП* 16.05.2023г.»

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению,

нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные [статьей 5.2](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Таким образом, жалоба ИП *рассматривалась в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах www.torgi.gov.ru 04.04.2023 г. опубликовано извещение о проведении аукциона в электронной форме на передачу в аренду части сооружения «Площадь Ленина» с кадастровым номером 14:36:000000:20063 под размещение на пл. им. В.И. Ленина, общей площадью 23985,0м² мобильного передвижного средства (автомашина, тележка, фургон) реализующее мороженое (извещение № 22000182180000000007, Лот №2).

Дата размещения извещения: 04.04.2023

Дата начала подачи заявок: 05.04.2023

Дата окончания срока подачи заявок: 25.04.2023

Дата проведения торгов: 27.04.2023

Дата окончания срока подведения итогов процедуры 27.04.2023

На момент рассмотрения Комиссией Якутского УФАС России настоящего дела организатором торгов договор аренды муниципального имущества не заключен.

В ответ на уведомление о поступлении жалобы (исх. № АК/1638/23 от 19.05.2023) ГБУ РС(Я) «Служба эксплуатационно-технического обеспечения» предоставило возражение на жалобу (вх. № 4370-ЭП/23 от 22.05.2023), в которой выразили несогласие с доводами Заявителя.

22.05.2023 г. поступило возражение от участника ИП *(вх. № 4413-ЭП/23 от 22.05.2023).

22.05.2023 в 16:00 жалоба рассмотрена по существу.

Комиссия Якутского УФАС России, изучив материалы жалобы, пришла к следующим выводам.

Заявитель обжалует действия организатора аукциона при заключении договора аренды недвижимого имущества РС(Я), закрепленного на право оперативного управления за ГБУ РС(Я) «СЭТО», где организатор аукциона в направленном проекте договора прописал сумму платежей в месяц 417 421, 39 рублей, что не соответствует аукционной документации.

Аукцион проводился в соответствии с Правилами 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 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования 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).

Согласно протокола о признании претендентов участниками № 22000182180000000007, лот № 2 от 25.04.2023 г., поступило 5 заявок:

1. ИП * (порядковый номер заявки № 454390);
2. ИП * (порядковый номер №460793);
3. ИП* (порядковый номер заявки № 537786);
4. ИП * (порядковый номер заявки № 594128);
5. ООО * (порядковый номер заявки № 628233).

По результатам рассмотрения заявок аукционная комиссия допустила участию в аукционе все 5 заявок.

Протоколом подведения итогов № 22000182180000000007, лот №2 от 28.04.2023 г., через 613 шагов аукциона, победителем признан участник заявки № 454390 ИП *, предложивший наибольшую цену лота в размере 417 676, 07 рублей.

Участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене имущества в размере 417 421, 39 рублей, сделал участник заявки № 594128 ИП *

Согласно протокола подведения итогов, организатор аукциона 15.05.2023 г. направил победителю ИП * проект договора аренды недвижимого имущества РС(Я), закрепленного на праве оперативного управления ГБУ РС(Я) «СЭТО» на сумму арендной платы 1 922 454, 24 рублей, за период с 12.05.2023 г. по 15.09.2023 г.

Согласно протокола об отказе от заключения договора в связи с уклонением заключения договора по аукциону (аренде) № 22000182180000000007, лот №2 от 12.05.2023 г., аукционной комиссией принято решение признать ИП * уклонившейся от заключения договора и предложить заключение договора ИП *, которому присвоен второй номер и внесшей предложение о цене имущества в размере 417 421,39 рублей.

Пункт 96 Правил гласит, что в случае если победитель конкурса или участник конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в срок, предусмотренный конкурсной документацией, не представил организатору конкурса подписанный договор, переданный ему в соответствии с пунктами 87 или 97 настоящих Правил, а также обеспечение исполнения договора в случае если организатором конкурса такое требование было установлено, победитель конкурса или участник конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, признается уклонившимся от заключения договора.

В соответствии с п. 143 Правил, при проведении аукциона организатор аукциона в обязательном порядке осуществляет аудио- или видеозапись аукциона и ведет протокол аукциона, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени проведения аукциона, об участниках аукциона, о начальной (минимальной) цене договора (цене лота), последнем и предпоследнем предложениях о цене договора, наименовании и месте нахождения (для юридического лица), фамилии, об имени, отчестве, о месте жительства (для физического лица) победителя аукциона и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. Протокол подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день проведения аукциона. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых остается у организатора аукциона. Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе.

В силу подпункта 4 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должна быть указана 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.

В соответствии с пунктом 4 раздела I аукционной документации следует, что начальная (минимальная) цена договора (цена лота) определяется, исходя из размера месячной арендной платы за 1 кв. м. площади объекта недвижимости, умноженной на общую площадь объекта недвижимости, помещения или части помещения (с учетом НДС и без учета стоимости услуг по содержанию и эксплуатации объекта недвижимости, коммунальных платежей, страхования объекта недвижимости).

При этом размер арендной платы за 1 кв. м. площади объекта недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке рыночной величины годовой арендной платы за 1 кв. м. площади объекта недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Между тем, вышеуказанные обстоятельства являлись следствием ненадлежащей документации, а именно следующего:

Согласно извещению № 22000182180000000007, предметом аукциона является часть сооружения «Площадь Ленина» с кадастровым номером 14:36:000000:20063, для использования под размещение средства (автомшины, тележки, фургона), реализующего мороженое, начальная цена: 50 936,24, валюта: Российский рубль, шаг ценовых предложений, в валюте договора: 2 546,81, срок действия договора: 4 месяца, порядок оплаты: ежемесячный платеж.

В разделе II аукционной документации предметом аукциона указан размер ежегодного платежа за право пользования недвижимым имуществом, находящимся на праве оперативного управления у ГБУ РС (Я) «СЭТО», право на

которое передается по договору аренды:

II. Предмет аукциона

Предмет аукциона: **размер ежегодного платежа** за право пользования недвижимым имуществом, находящимся на праве оперативного управления у ГБУ РС (Я) «СЭТО», право на которое передается по договору аренды:

№ Лота	Наименование и место расположения объекта	Общая площадь кв. м	Целевое назначение недвижимого имущества, права на которое передаются по договору	Описание и технические характеристики объекта	Срок действия договора	Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) в размере ежемесячного и (или) ежегодного платежа за право пользования недвижимым имуществом, в соответствии с расчетом, руб.	Размер задатка, руб. (в пределах 20 % от начальной (минимальной) цены договора (цена лота))	Шаг аукциона (руб.) 5% от начальной (минимальной) цены договора (цены лота)
2	часть сооружения «Площадь Ленина» с кадастровым номером 14:36:000000:20063, для использования под размещение мобильного средства (автомшины, тележки, фургона), реализующего мороженое;	11,3	Реализация мороженого	На пл. им. В.И. Ленина, общей площадью 23985,0м2 размещается мобильное передвижное средство (автомашина, тележка, фургон), реализующее мороженое. Схема размещения и образец бочки прилагается к аукционной документации.	До 15.09.2023	50936,24	0,00	2546,8

Платеж за аренду недвижимого имущества установлен с учетом НДС, без учета коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных услуг.

Согласно п. 2.2 раздела 2 проекта договора аренды недвижимого имущества РС(Я), закрепленного на праве оперативного управления за ГБУ РС(Я) «СЭТО», указано:

2. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.2. Сумма платежей за период в соответствии с п. 1.6. Договора **составляет _____ рублей _____ коп., в том числе НДС (20%) – _____ рублей _____ коп.**

Расчет арендной платы: Приложение №2.

Также установлено, что согласно аукционной документации в проекте договора аренды пункт 1.6 раздела 1, отсутствует.

В соответствии с пунктом 116 Правил сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

Комиссии Якутского УФАС России, приходит к выводу, что несоответствие сведений в аукционной документации нарушает принцип прозрачности и публичности торгов, вводит в заблуждение участников, поскольку участники потенциально лишены возможности оценить в полной мере информации о регулярности и объеме оплаты арендных платежей.

Таким образом, организатор аукциона ГБУ РС(Я) «Служба эксплуатационно-технического обеспечения» нарушил требования в соответствии с подпунктом 4 пункта 105, пункта 116 Правил.

Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия)

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП *на действия (бездействие) организатора торгов ГБУ РС(Я) «Служба эксплуатационно-технического обеспечения» *при организации и проведении аукциона в электронной форме на передачу в аренду части сооружения «Площадь Ленина» с кадастровым номером 14:36:000000:20063 под размещение на пл. им. В.И. Ленина, общей площадью 23985,0м² мобильного передвижного средства (автомашина, тележка, фургон) реализующее мороженое (извещение № 22000182180000000007, Лот №2) – **обоснованной**.
2. Признать организатора торгов ГБУ РС(Я) «Служба эксплуатационно-технического обеспечения» нарушившим подпункт 4 пункта 105, пункта 116 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 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования 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. Организатору торгов ГБУ РС(Я) «Служба эксплуатационно-технического обеспечения» выдать обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы дела должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о наличии или отсутствии оснований для возбуждения дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4 КоАП РФ.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии:

*

Члены Комиссии:

*

*