

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ №8-01/108

26 апреля 2017 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего <...> – заместителя руководителя Хабаровского УФАС России, начальника отдела контроля органов власти, членов Комиссии: <...>– заместителя начальника отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, <...>– главного специалиста– эксперта отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей от:

- администрации городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» – <...>по доверенности от 24.04.2017 б/н,

- ООО «Олен» - <...>по доверенности от 25.04.2017 б/н,

рассмотрев жалобу ООО «Олен», материалы дела №8-01/108,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Олен» на действия администрации городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» при проведении аукциона на право заключения договора аренды (извещение №150317/3289566/01) в связи с нарушением порядка его проведения.

Из жалобы и дополнений к ней следует, что помещение выставлено на торги незаконно, помещение находится в безвозмездном пользовании по договору у подателя жалобы, в извещении и пункте 2.4 аукционной документации указаны различные технические характеристики объекта, выставленного на аукцион, неверно указан год постройки бани, после проведения аукциона 07.04.2017 в извещение дважды вносились изменения в начальную (минимальную) цену договора, размер ежемесячного платежа, цену ежемесячного платежа за 1 кв.м., допущенное к участию в аукционе ООО «Градстрой-ДВ» не имело права участвовать в аукционе, начальная цена администрацией в нарушение требований Федерального закона от 21.07.2005 №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» не обоснована.

Представитель администрации с доводами заявителя не согласилась, пояснила, что 17.03.2017 в описание и технические характеристики предмета аукциона вносились изменения, указанные на основании технического паспорта и отчета об оценке, основные характеристики оставались неизменными – функциональное (встроенное) помещение, назначение нежилое, общей площадью 165,9 кв.м., местонахождение – ул. Центральная, д.51, пом. I (3-8), в п. Октябрьский. Внесенные

изменения не нарушают сроков приема заявок (не менее 15 дней с даты размещения внесенных изменений). Дальнейшие изменения потребовалось внести в связи с невозможностью размещения протокола аукциона, внесение изменений после проведения торгов связано с тем, что формирование протокола на сайте могло осуществиться в соответствии с правильно указанными данными в извещении. Ежемесячная арендная плата в сумме 16059,78 руб. не изменялась на протяжении срока действия документации и извещения об аукционе, существенные условия и предмет аукциона оставались без изменений. В 2011 году администрацией и ООО «Олен» заключен договор безвозмездного пользования данным помещением со сроком до 01.12.2016, дополнительным соглашением от 28.06.2013 срок действия договора продлен до 01.12.2026 с изменением условий договора, в отсутствие муниципальной программы поддержки малого и среднего предпринимательства. Общество уведомлено об окончании срока действия договора и приглашено участвовать в торгах.

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

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав пояснения участвующих в рассмотрении жалобы лиц, рассмотрев материалы дела №8-01/108, 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках).

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 установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами процедуры организации и проведения торгов, иной закупки, процедуры заключения договоров по результатам торгов, закупок.

Статьей 17.1 Закона о защите конкуренции установлены особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, в соответствии с частями 1 и 3 которой заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного и муниципального имущества, как закрепленного, так и 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, установленных законом.

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, утверждены приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 (далее – Правила).

Согласно пункту 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.

Сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона (пункт 116 Правил).

Организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором аукциона, специализированной организацией на официальном сайте торгов. 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 пятнадцати дней (пункт 106 Правил).

15.03.2017 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в сети «Интернет» администрацией городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, которым является функциональное (встроенное) нежилое помещение I (3-8), 1992 года постройки, стены брусчатые, обшитые тесом, окрашены, перегородки деревянные, перекрытия деревянные, полы дощатые, целевое назначение – баня, расположенное по ул. Центральной, д.51, в п. Октябрьский, площадью 165,9 кв.м., на

срок 5 лет, предмет торга – ежемесячный платеж в размере 16 059,78 руб., платеж за право заключения договора – 16 059,78 руб., общая начальная (минимальная) цена за договор – 16 059,78 руб., ежемесячная начальная цена 1 кв.м. – 16 059,78 руб. Шаг аукциона – 5% от начальной (минимальной) цены договора – 803 руб.

Срок подачи заявок – с 16.03.2017 до 05.04.2017. Дата проведения аукциона – 07.04.2017.

Согласно пункту 103 Правил извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе, в связи с чем довод жалобы о несоблюдении 25-дневного срока на подачу заявок подлежит отклонению.

17.03.2017 в извещение внесены изменения в описание и технические характеристики помещения - функциональное (встроенное) нежилое помещение I (3-8), 1958 года постройки, стены шлакозаливные, побелены, перекрытия шлакозаливные, полы бетонные, проемы простые, окрашены, внутренняя отделка – штукатурка, побелка, кафель, однако в аукционную документацию такие изменения не внесены, что является нарушением пункта 116 Правил, в связи с чем довод жалобы в указанной части признается обоснованным.

Также комиссия отмечает, что внесенные изменения в сведения о выставленном на аукцион помещении (в том числе год постройки) соответствуют сведениям технического паспорта от 22.02.2013 г., представленного администрацией в материалы проверки.

С даты внесения изменений 17.03.2017 срок, отведенный на подачу заявок, составляет более пятнадцати дней, что согласуется с требованиями, установленными пунктом 106 Правил.

08.04.2017 в извещение внесены изменения, корректировке подверглись общая начальная (минимальная) цена за договор (вместо 16 059,78 руб. цена повысилась до 963 586,8 руб.), ежемесячная начальная цена 1 кв.м. (с 16 059,78 руб. повысилась до 16 221 руб., затем уменьшена до 96,8 руб.).

Поскольку по смыслу Правил внесение изменений после окончания подачи заявок на участие в аукционе не допускается, указанные действия администрации нарушают требования пункта 106 Правил, жалоба в данной части признается обоснованной.

Пунктом 2.9 аукционной документации установлено, что начальной (минимальной) ценой договора является начальный (минимальный) размер ежемесячной арендной платы – 16059,78 руб., следовательно, размер шага аукциона после внесенных 08.04.2017 поправок останется без изменений.

Уведомлением от 16.01.2017 администрации общество уведомлялось о незаконном заключении дополнительного соглашения к договору безвозмездного пользования, письмом от 16.01.2017 №200 ООО «Олен» подтверждает осведомленность предполагаемого выставления на торги спорного помещения.

Продление срока действия договора безвозмездного пользования на срок до 2026 года дополнительным соглашением от 28.06.2013 свидетельствует о внесении изменений в существенные условия договора (срок действия договора был

установлен в аукционной документации в 2011 году – до 01.12.2016), что противоречит требованиям статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Следовательно, выставление в 2017 году на торги спорного помещения не может быть признано незаконным.

Доводы о незаконном допуске к участию в аукционе ООО «Градстрой-ДВ» в заседании комиссии не нашли своего подтверждения, доказательств обратного заявителем не представлено.

Доводы о несоблюдении администрацией норм Федерального закона от 21.07.2005 №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» при обосновании начальной цены аукциона подлежат отклонению, поскольку данный аукцион проводится в соответствии с вышеупомянутыми Правилами.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

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).

При разрешении вопроса о выдаче предписания комиссия учитывает, что решением и предписанием по аналогичной жалобе ООО «Олин» данный аукцион аннулирован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Олен» на действия администрации городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» при проведении аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения (бани) (извещение №150317/3289566/01) в части внесения изменений в извещение после окончания срока подачи заявок, имеющегося разночтения в описании и технических

характеристиках в извещении и аукционной документации выставленного на торги помещения обоснованной, в остальной части - необоснованной.

2. Признать администрацию городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» нарушившей пункты 106 и 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.

3. Предписание не выдавать.

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