

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 04-45/59-2015

16 декабря 2015 года г. Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

.... - заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок, заместитель председателя Комиссии;

..... -старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии;

..... -ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии,

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее -ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ГУП РК «Карелавтотранс» (вх. №6422 от 11.12.2015) на действия организатора торгов – Администрации Сортавальского муниципального района при проведении открытого аукциона по аренде муниципального имущества (нежилое помещение общей площадью 39,3 кв.м., расположенного в здании по адресу: Республика Карелия, г.Сортавала, пл.Кирова, д.1) (сайт www.torgi.gov.ru, извещение №181115/0468731/01 от 19.11.2015),

УСТАНОВИЛА:

В Карельское УФАС России поступила жалоба ГУП РК «Карелавтотранс» (вх. №6422 от 11.12.2015) на действия организатора торгов.

Торги -открытый аукцион по аренде муниципального имущества (нежилое помещение общей площадью 39,3 кв.м., расположенного в здании по адресу: Республика Карелия, г.Сортавала, пл.Кирова, д.1) (сайт <http://torgi.gov.ru/>, извещение №181115/0468731/01 от 19.11.2015).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/59-2015/5190 от 14.12.2015) направлено Заявителю и организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 16.12.2015 в 10 часов 00 минут, состоялось в указанное время.

Доводы жалобы ГУП РК «Карелавтотранс» сводятся к следующему.

Администрация Сортавальского муниципального района (далее – Администрация) 19.11.2015 объявила о проведении торгов в форме открытого по составу участников и форме подачи предложений о размере ежемесячной арендной платы аукциона по продаже права на заключение договора аренды сроком на 5 (пять) лет нежилого помещения общей площадью 39,3 кв.м., расположенного в здании по адресу: Республика Карелия,

г.Сортавала, пл. Кирова, д. 1. Целевое использование объекта - для осуществления деятельности по оказанию услуг по реализации проездных документов в кассах и сопутствующей деятельности.

По мнению Заявителя, аукционная документация противоречит положениям [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».](#)

В обоснование своих доводов ГУП РК «Карелавтотранс» указывает, что с 01.02.2006 на основании договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района №14 Заявитель является арендатором муниципального нежилого помещения площадью 3 кв. м., расположенного по адресу г.Сортавала, пл. Кирова, д. 1 (автостанция). По согласованию Сортавальского муниципального района (распоряжение № 128 от 05.02.2009) указанное помещение было передано по договору субаренды ГУП РК «Карелавтотранс-Сервис» для организации и деятельности кассы предварительной продажи билетов на автобус.

Администрация объявила о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды сроком на 5 (пять) лет нежилого помещения общей площадью 39,3 кв.м., расположенного в здании по адресу: Республика Карелия, г.Сортавала, пл. Кирова, д. 1. Площадь выставленного на торги нежилого помещения (39,3 кв. м.) включает в себя 3 кв. м., принадлежащих ГУП РК «Карелавтотранс» на праве аренды.

Ссылаясь на часть 2 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), Заявитель отмечает, что предметом обжалуемых торгов является право на заключение договора аренды. Организатор торгов должен обладать указанным правом на имущество, но в части 3 кв. м. фактически таковым не обладает. Частью выставленной на торги площади обладает ГУП РК «Карелавтотранс» на праве аренды по договору №14 от 01.02.2006 и фактически использует указанное помещение площадью 3 кв. м.

Учитывая данные обстоятельства, в связи с нарушением норм действующего законодательства, на основании статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», ГУП РК «Карелавтотранс» просит отменить обжалуемый аукцион.

На заседании Комиссии Карельского УФАС России представитель ГУП РК «Карелавтотранс» поддержала доводы, изложенные в жалобе; указала на тот факт, что извещение и аукционная документация не содержат сведений о том, что часть помещения, выставленного на торги, находится в аренде у Заявителя, считает, что в целях недопущения возникновения ситуации, при которой у одного объекта аренды будет 2 арендатора, на основании статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» необходимо аннулировать рассматриваемый аукцион.

Представитель Администрации согласился с доводами жалобы, пояснил следующее. Поскольку выставленное на аукцион помещение является объектом особой антитеррористической защищенности, в августе 2015 года службами безопасности проводились профилактические и контрольные мероприятия по проверке обеспечения безопасности на объектах недвижимости, находящихся в собственности Администрации Сортавальского муниципального района. В результате таких мероприятий было установлено, что сдача недвижимого имущества в аренду в части, а не целиком (3 кв.м. вместо 39,3 кв.м.) не соответствует требованиям по обеспечению общественной безопасности. Приняв к сведению данную информацию, собственником муниципального имущества было принято решение о сдаче нежилого помещения в аренду целиком, была проведена рыночная оценка объекта недвижимости с последующим выставлением его на

торги.

В начале декабря в адрес ГУП РК «Карелавтотранс» было направлено информационное сообщение с предложением о заключении соглашения о расторжении договора аренды. Организатор торгов полагал, что к моменту заключения договора с победителем обжалуемого аукциона, договор аренды №14 от 01.02.2006, заключенный с хозяйствующим субъектом, будет расторгнут. В связи с этим в извещение и аукционную документацию не была включена информация о наличии обременения (действующего договора аренды на часть объекта, выставленного на торги).

Вместе с тем, ГУП РК «Карелавтотранс» не подписало направленного в его адрес предложения(соглашения о расторжении договора), заявку на участие в торгах не подавало.

Также представитель Администрации сообщил, что на участие в торгах поступило 4 заявки. Однако, учитывая наличие действующего (не расторгнутого) договора аренды на часть объекта, выставленного на торги, считает целесообразным аннулировать данный аукцион.

Представитель участника рассматриваемого аукциона, - ООО «Сервис плюс», присутствующая на заседании Комиссии, поддержала доводы сторон в части необходимости аннулирования открытого аукциона ввиду допущенного нарушения.

В результате рассмотрения жалобы, Комиссией Карельского УФАС России, установлено следующее.

19 ноября 2015 года на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение №181115/0468731/01 и аукционная документация по проведению открытого по составу участников с открытой формой подачи предложений о размере ежемесячной арендной платы аукциона по аренде муниципального имущества (нежилое помещение общей площадью 39,3 кв.м., расположенного в здании по адресу: Республика Карелия, г.Сортавала, пл.Кирова, д.1).

Организатор торгов - Администрация Сортавальского муниципального района (ИНН/КПП1007002143/100701001, ОГРН 1021000945217, р/сч. 40101810600000010006 в ГРКЦ НБ РК Банка России г. Петрозаводск, БИК 048602001).

Местонахождение, юридический и почтовый адрес организатора торгов: ул. Кирова, дом 11, г.Сортавала, Республика Карелия, 186790.

Основание проведения торгов -распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района № 1412 от 17.11.2015.

Аукционная документация утверждена Главой Администрации Гулевич Л.П.

Место проведения аукциона: ул. Кирова, дом 11, кабинет №14, г.Сортавала, Республика Карелия, 186790.

Предмет аукциона:продажа права заключения договора аренды имущества.

Объект аукциона: право на заключение договора аренды **сроком на 5 (пять) лет** нежилогопомещения общей площадью 39,3 кв.м., расположенного в здании по адресу: Республика Карелия,г.Сортавала, пл. Кирова, д. 1.

Целевое использование объекта аукциона - для осуществления деятельности по оказанию услуг по реализации проездных документов в кассах и сопутствующей деятельности.

Характеристика объекта: входит в состав здания, являющегося объектом культурного

наследия (памятник архитектуры) (бремя соблюдения требований Охранного документа). **Обременен** правом прохода к прилегающим помещениям, находящимся в частной собственности (магазин ООО «Питер», подсобное помещение ООО «Питер», магазин «Все для шитья, вязания, вышивания»). Помещение является объектом особой антитеррористической защищенности. Описание: стены - деревянные (вагонка, окрашено), двери - деревянные, пол - бетонный (плитка), потолок - окрашен, отопление и электроснабжение - централизованное, водоснабжение и водоотведение отсутствует, общее состояние - удовлетворительное.

Начальная (минимальная) цена договора составляет 5500,00 (пять тысяч пятьсот) рублей без учета НДС, коммунальных и других обязательных платежей.

Начальная (минимальная) цена договора (нижний предел размера арендной платы в месяц) - 5500,00 (пять тысяч пятьсот) рублей без учета налога на добавленную стоимость, коммунальных и других обязательных платежей.

Величина повышения начальной цены договора («шаг аукциона») - 5% от начальной цены.

Сумма задатка - 5500,00 (пять тысяч пятьсот) рублей (задаток в размере, равном начальному размеру ежемесячной арендной платы).

Победитель аукциона - участник аукциона, который предложил наиболее высокую цену договора.

Дата начала и окончания приема заявок на участие в аукционе – с 9.00 часов 20.11.2015 по 16.00 часов 11.12.2015.

Рассмотрение заявок - в срок с 16.01 часов 11.12.2015 по 11.00 часов 15.12.2015.

Дата проведения аукциона - 15.12.2015 в 12.00 часов.

Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола аукциона передает победителю аукциона проект договора аренды имущества. Проект договора подписывается победителем аукциона в десятидневный срок и предоставляется Организатору аукциона.

После рассмотрения жалобы в адрес Карельского УФАС России поступило ходатайство ООО «СБС» (в. №6486 от 16.12.2015) о переносе рассмотрения жалобы с целью получения возможности ознакомления с материалами дела и подготовки мотивированной позиции. Указанное ходатайство приобщено к материалам жалобы.

Частью 14 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение **семи рабочих дней** со дня поступления жалобы. Уведомление о назначении жалобы и отсканированная жалоба были размещены на официальном сайте www.torgi.gov.ru в разделе «жалобы» (извещение №181115/0468731/01) и доступны для ознакомления неопределенному кругу лиц. Статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» не предусмотрено права на ознакомление с материалами жалобы.

Выслушав пояснения представителей сторон, изучив представленные документы и информацию, размещенную на официальном сайте в сети «Интернет» - «<http://torgi.gov.ru>», Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

По правилам статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по

результатам торгов.

Предусмотренный статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» порядок рассмотрения жалоб направлен на оперативное устранение нарушения порядка проведения торгов, защиту нарушенных прав как лиц, подавших заявки на участие в торгах, так и лиц, желающих подать такие заявки, но столкнувшихся с какими-либо препятствиями.

Жалоба ГУП РК «Карелавтотранс» соответствует формальным требованиям статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», предприятие заявку на участие в торгах не подавало, обжалует порядок размещения информации о проведении торгов (неразмещение в аукционной документации информации о наличии действующего договора аренды на часть объекта, выставленного на торги).

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** (часть 17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»). Антимонопольному органу необходимо оценить соответствие действий организатора торгов, аукционной комиссии порядку проведения торгов, установленному соответствующим нормативным правовым актом.

То есть, Комиссия Карельского УФАС России не связана доводами жалобы.

В соответствии с [частью 1 статьи 17.1](#) ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, 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 рядом исключений.

[Приказом](#) ФАС России от 10.02.2010 №67 утверждены [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 (далее - Правила проведения торгов).

Согласно [подп. 2 пункта 105](#) Правил проведения торгов в извещении о проведении аукциона должны быть указаны 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.

В силу [пункта 114](#) Правил проведения торгов сведения, содержащиеся в извещении, должны быть указаны в документации об аукционе.

В извещении о проведении аукциона указано, что предметом торгов является продажа права на заключение договора аренды нежилого помещения общей площадью 39,3 кв.м, расположенного в здании по адресу: Республика Карелия, г.Сортавала, пл.Кирова, д.1.

В аукционной документации (пункт 2.2.) содержится аналогичная информация о предмете торгов и объекте аренды, а также сведения о том, что объект аренды обременен правом прохода к прилегающим помещениям, находящимся в частной собственности (магазин ООО «Питер», подсобное помещение ООО «Питер», магазин «Все для шитья, вязания, вышивания»).

ГУП РК «Карелавтотранс» представил к материалам жалобы копию договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района №14 от 01.02.2006. Указанный договор заключен между муниципальным учреждением «Хозяйственная группа» от имени и по поручению муниципального образования - Сортавальский муниципальный район и ГУП РК «Карелавтотранс». Срок договора установлен с 01.02.2006 по 28.01.2007. Согласно дополнительному соглашению от 28.08.2008 к договору аренды недвижимого имущества №14 от 01.02.2006, арендодателем по договору является муниципальное учреждение «Недвижимость – ИНВЕСТ».

На момент рассмотрения жалобы в силу положений п.2.6 договора и общих положений ГК РФ, регламентирующих срок действия договора, настоящий договор считается заключенным на неопределенный срок.

В п.1.1. договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района №14 от 01.02.2006 определен его предмет, объект и целевое назначение, а именно - передача во временное владение и пользование нежилого помещения общей площадью 3 кв.м., по адресу г.Сортавала, ул.Кирова, д.1 под размещение кассы текущей и предварительной продажи билетов на проезд в автобусах.

Указанное подтверждает тот факт, что ГУП РК «Карелавтотранс» является арендатором части нежилого помещения, выставленного Администрацией на обжалуемый аукцион. На рассмотрении жалобы представитель организатора торгов данный факт не оспаривал.

Согласно [пункту 2 статьи 447](#) ГК РФ в качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель иного имущественного права на нее. Организатором торгов также могут являться специализированная организация или иное лицо, которые действуют на основании договора с собственником вещи или обладателем иного имущественного права на нее и выступают от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом.

Фактически на момент объявления торгов Администрация не обладала правом на сдачу в аренду нежилого помещения общей площадью 39,3 кв.м, расположенного в здании по адресу: Республика Карелия, г.Сортавала, пл.Кирова, д.1, поскольку 3 кв.м. указанного помещения находятся в аренде ГУП РК «Карелавтотранс».

Таким образом, в нарушение пп.2 пункта 105 Правил проведения торгов, организатор торгов указал несоответствующую действительности информации о предмете торгов, а именно - о площади нежилого помещения, которое Администрация была вправе выставить на торги с учетом наличия действующего (не расторгнутого) договора с ГУП РК «Карелавтотранс».

При объявлении аукциона и размещении информации о его предмете (объекте) организатор торгов должен строго следовать целям проведения торгов, эффективно использовать муниципальную собственность, соблюдая публичность, открытость и прозрачность предоставления имущества в аренду, не нарушая принципов добросовестной конкуренции, а также соблюдая требования [статьи 17](#) ФЗ «О защите конкуренции», запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

Открытые торги проводятся с целью привлечения максимально широкого круга участников и получения организатором торгов наибольшего размера арендной платы по договору аренды.

Несоответствие сведений, содержащихся в извещении о проведении торгов и аукционной документации может привести к ограничению доступа к информации о проведении открытого аукциона заинтересованных лиц, что может повлечь ограничение круга участников торгов, либо привести к введению потенциальных участников торгов в заблуждение относительно предмета торгов (в частности, его площади, наличия

обременения). Размещение полной и достоверной информации о предмете торгов обеспечивает потенциальным участникам аукциона возможность оценить привлекательность проводимых торгов, рассчитать свой экономический интерес и свои экономические риски.

Заключение договора по итогам проведения рассматриваемого аукциона приведет к наличию двух арендаторов в отношении одного объекта муниципального имущества (в части 3 кв.м. помещения), взиманию двойного размера арендной платы, возникновению гражданско-правовых споров между хозяйствующими субъектами (арендаторами муниципального имущества) и собственником муниципального имущества.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ГУП РК «Карелавтотранс» на действия организатора торгов – Администрации Сортавальского муниципального района при проведении открытого аукциона по аренде муниципального имущества (нежилое помещение общей площадью 39,3 кв.м., расположенного в здании по адресу: Республика Карелия, г.Сортавала, пл.Кирова, д.1) (сайт www.torgi.gov.ru, извещение №181115/0468731/01 от 19.11.2015) **обоснованной.**

2. Признать факт нарушения организатором торгов – Администрации Сортавальского муниципального района при организации и проведении открытого аукциона по аренде муниципального имущества (нежилое помещение общей площадью 39,3 кв.м., расположенного в здании по адресу: Республика Карелия, г.Сортавала, пл.Кирова, д.1) нарушение пп.2 пункта 105 Правил проведения торгов, выразившимся в указании в извещении о проведении аукциона недостоверной информации о предмете торгов.

3. Выдать Администрации Сортавальского муниципального района обязательное для исполнения предписание об аннулировании открытого аукциона по аренде муниципального имущества (нежилое помещение общей площадью 39,3 кв.м., расположенного в здании по адресу: Республика Карелия, г.Сортавала, пл.Кирова, д.1) (сайт www.torgi.gov.ru, извещение №181115/0468731/01 от 19.11.2015)

Заместитель Председателя Комиссии
Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

об аннулировании торгов

16 декабря 2015 года

г.Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

- - заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, заместитель председателя Комиссии;
- - старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии;

- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии,
-

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения по жалобе №04-45/59-2015 от 16 декабря 2015 года,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Сортавальского муниципального района:

1. Аннулировать открытый аукцион по аренде муниципального имущества (нежилое помещение общей площадью 39,3 кв.м., расположенного в здании по адресу: Республика Карелия, г.Сортавала, пл.Кирова, д.1) (сайт www.torgi.gov.ru, извещение №181115/0468731/01 от 19.11.2015) **в срок до 24 декабря 2015 года;**

2. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия не позднее 5 дней со дня его исполнения с приложением подтверждающих документов.

Заместитель
Председателя Комиссии

....

Члены Комиссии:

....

....

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.