

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 10-07-18.1/16

«17» февраля 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, далее - Комиссия), в составе:

Председатель	«<...>»	- заместитель руководителя
Комиссии:		Челябинского УФАС России;
Члены	«<...>»	начальник отдела контроля торгов и
Комиссии:		органов власти Челябинского УФАС
		России;
	«<...>»	ведущий специалист-эксперт отдела
		контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее – Комитет, организатор торгов),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Комитета, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества – нежилое помещение № 2, расположенное по адресу: г. Челябинск, пр. Свердловский, д. 21 (лот № 2), нежилое помещение № 2, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Горького, д. 6 (лот № 3), извещение № 251115/0123135/01 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал о нарушении порядка организации и проведения торгов в части допуска к участию в торгах лиц, не являющихся участниками торгов.

По мнению Заявителя, Комитетом также в документации об Аукционе установлен срок, на который заключается договор аренды нежилых помещений, с нарушением требований пункта 113 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 (далее — Правила).

В жалобе содержится требование признать действия Комитета при организации и проведении Аукциона нарушением действующего законодательства и обязать Комитет устранить их путем заключения с ним договора аренды нежилого помещения № 2, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Горького, д. 6 (лот № 3), по начальной цене торгов.

Комитетом представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.

Согласно пункту 17 Правил участником конкурсов или аукционов 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.

Участниками Аукциона признаны по лоту № 2 ООО «Тэрра» и индивидуальный предприниматель, по лоту № 3 – ООО «Биенес», Заявитель и физическое лицо.

На Аукционе интересы ООО «Тэрра» по лоту № 2 и ООО «Биенес» по лоту № 3 представлял их генеральный директор.

Согласно протоколу № 18 от 18.12.2015 Заявитель признан победителем торгов по лоту № 3. Комитетом письмом исх. № 31538 от 23.12.2015 в адрес Заявителя направлен протокол № 18 от 18.12.2015 и проект договора аренды нежилого помещения № 2, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Горького, д. 6 (лот № 3). До 11.01.2016 Заявителем подписанный им договор аренды нежилого помещения № 2, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Горького, д. 6 (лот № 3), в Комитет не представлен. При этом 14.01.2016 (вх. № 468) Заявителем направлен протокол разногласий к договору аренды нежилого помещения № 2, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Горького, д. 6 (лот № 3). Письмом Комитета исх. № 707 от 15.01.2016 Заявитель уведомлен о том, что в соответствии с пунктом 96 Правил он признан уклонившимся от заключения договора аренды нежилого помещения № 2, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Горького, д. 6 (лот № 3).

27.01.2016 Комитетом направлен проект договора аренды нежилого помещения № 2, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Горького, д. 6 (лот № 3), с предложением о его заключении участнику Аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора.

Договор аренды нежилого помещения № 2, расположенного по адресу: г. Челябинск, пр. Свердловский, д. 21 (лот № 2), заключен 29.12.2016 с индивидуальным предпринимателем.

Договор аренды нежилого помещения № 2, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Горького, д. 6 (лот № 3), не заключен, поскольку победитель торгов - Заявитель признан уклонившимся от заключения договора аренды

муниципального имущества.

Нежилое помещение № 2, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Горького, д. 6 (лот № 3), не включено в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный решением Челябинской городской Думы от 26.05.2009 № 3/16 (в ред. от 26.05.2015 № 9/11).

Согласно документации об Аукционе срок, на который заключается договор аренды недвижимого имущества, составляет 5 лет, что не противоречит пункту 113 Правил.

В связи с изложенным Комитет считает, что жалоба Заявителя необоснована, в действиях организатора торгов отсутствует нарушение порядка организации и проведения торгов.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Комитетом 25.11.2015 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении торгов и документация об Аукционе. В качестве организатора торгов указан Комитет.

Порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества установлен Правилами.

1.1. Пунктом 136 Правил установлено, что в аукционе могут участвовать только заявители, признанные участниками аукциона. Организатор аукциона обязан обеспечить участникам аукциона возможность принять участие в аукционе непосредственно или через своих представителей.

Согласно протоколу № 17 от 16.12.2015 рассмотрения заявок на участие в торгах признаны участниками Аукциона по лоту № 2 индивидуальный предприниматель, ООО «Тэрра», по лоту № 3 – физическое лицо, Заявитель, ООО «Биенес».

Из представленных Комитетом документов следует, что на Аукционе интересы ООО «Тэрра» и ООО «Биенес» представлял их генеральный директор.

Документов, подтверждающих обратное, Заявителем не представлено, в связи с чем довод Заявителя о допуске к участию в торгах лиц, не являющихся участниками торгов, отклоняется ввиду несоответствия фактическим обстоятельствам дела.

Согласно пункту 142 Правил победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

Пунктом 150 Правил установлено, что заключение договора по результатам аукциона осуществляется в порядке, установленном пунктами 92 - 100 Правил.

Таким образом, в соответствии с пунктом 98 Правил договор заключается на условиях, указанных в документации об Аукционе, и предложения о наиболее высокой цене договора лица, признанного победителем торгов.

В соответствии с подпунктами 16, 17 пункта 114 Правил документация об Аукционе содержит указание о том, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается, а также условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты (часть 2 статьи 437 Гражданского кодекса Российской Федерации), а подача заявки на участие в аукционе является предусмотренным статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации акцептом такой оферты.

Довод Заявителя о том, что договор аренды нежилого помещения № 2, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Горького, д. 6 (лот № 3), подлежит заключению с ним по начальной цене торгов, отклоняется, поскольку не соответствует пункту 98 Правил. Кроме того, в соответствии с пунктом 96 Правил Заявитель признан уклонившимся от заключения договора аренды муниципального имущества.

1.2. Согласно пункту 113 Правил указываемый в документации об аукционе срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, предусмотренного Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», должен составлять не менее пяти лет. Максимальный срок предоставления бизнес-инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства не должен превышать трех лет.

Иных ограничений по сроку предоставления муниципального имущества в аренду Правилами не установлено.

Нежилое помещение № 2, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Горького, д. 6 (лот № 3), не включено в перечень имущества, используемого в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также предоставляемого бизнес-инкубаторами субъектам малого и среднего предпринимательства.

На основании изложенного, довод Заявителя о нарушении Комитетом пункта 113 Правил отклоняется.

2. Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии,

уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений..

2.1. Согласно пункту 2 документации об Аукционе заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об Аукционе.

Приложение № 2 к документации об Аукционе содержит форму заявки на участие в аукционе, которой предусмотрено условие о том, что заявитель на участие в торгах не имеет:

- решения суда о наложении ареста на имущество или на момент истечения срока заключения контракта балансовая стоимость арестованного имущества превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;
- задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период.

Требования к заявке на участие в аукционе установлены пунктом 121 Правил.

Согласно пункту 122 Правил не допускается требовать от заявителя иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных пунктом 121 Правил.

Пунктом 121 Правил не предусмотрено требование об отсутствии решения суда о наложении ареста на имущество и задолженности по начисленным налогам, сборам и иным внебюджетным фондам к участнику торгов.

Таким образом, Комитетом в форме заявки на участие в Аукционе требование об отсутствии решения суда о наложении ареста на имущество и задолженности по начисленным налогам, сборам и иным внебюджетным фондам установлено в нарушение пункта 122 Правил.

Кроме того, пункт 5 формы заявки на участие в Аукционе содержит условие о включении в Реестр недобросовестных поставщиков участника Аукциона, в случае признания его победителем и уклонении его от заключения договора аренды.

Вместе с тем действующим законодательством не предусмотрено включение в реестр недобросовестных поставщиков участника торгов на право заключения договора, предусмотренного Правилами, в случае уклонения его от заключения договора аренды.

2.2. Согласно пункту 110 Правил документация об аукционе может содержать требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества, требования к описанию участниками аукциона поставляемого товара, его функциональных характеристик (потребительских свойств), а также его

количественных и качественных характеристик, требования к описанию участниками аукциона выполняемых работ, оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик.

В соответствии с пунктом 115 Правил документация об аукционе должна содержать проект договора, который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Проектом договора предусмотрено, что арендатор обязан произвести за свой счет в установленный Комитетом срок капитальный ремонт объекта на основании письменного требования Комитета (пункт 4.2.4), а также своевременно и за свой счет производить текущий ремонт объекта (пункт 4.2.6).

При этом по условиям проекта договора договор подлежит досрочному расторжению по требованию Комитета, а арендатор выселению из объекта при существенных нарушениях, а именно:

- если арендатор в установленные Комитетом сроки не произвел текущий ремонт объекта, либо препятствовал проведению ремонта объекта специализированным предприятиям коммунально-технического обслуживания.

При этом Комитет имеет право требовать с арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы. Уплата арендатором неустойки не освобождает его от обязанности оплатить проведение ремонта и возместить убытки Комитету (пункт 6.5.4);

- если арендатор, в установленные Комитетом сроки, не произвел капитальный ремонт занимаемого объекта (пункт 6.5.4).

Таким образом, документацией об Аукционе предусмотрено условие о необходимости осуществления в отношении муниципального имущества ремонта, но в нарушение пункта 110 Правил в документации об Аукционе отсутствуют сведения о перечне, качестве и сроках выполнения работ в отношении муниципального имущества.

2.3. Пунктом 3 документации об Аукционе, предусматривающим порядок определения участников Аукциона, установлено, что организатор Аукциона вправе рассмотреть единственную заявку в установленном порядке, после признания аукциона несостоявшимся (стр.13).

Порядок рассмотрения заявок на участие в аукционе установлен разделом XIX Правил, который предусматривает, в том числе, что:

- 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 Правил, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, в указанный протокол вносится информация о признании аукциона несостоявшимся (пункт 133 Правил);

- в случае если принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о признании только одного заявителя участником аукциона, аукцион признается несостоявшимся (пункт 135 Правил).

Таким образом, условие документации об Аукционе о возможности рассмотрения организатором Аукциона единственной заявки после признания аукциона несостоявшимся (стр.13) не соответствует пунктам 133, 135 Правил.

2.4. Согласно подпункту 19 пункта 141 Правил документация об аукционе должна содержать копию документа, подтверждающего 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.

Пунктом 116 Правил установлено, что сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

В извещении о проведении Аукциона, размещенном на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, содержатся сведения о том, что передача муниципального имущества в субаренду не предусмотрена.

Документация об Аукционе сведений о том, что передача муниципального имущества в субаренду не предусмотрена, не содержит.

При этом по условиям проекта договора договор подлежит досрочному расторжению по требованию Комитета, а арендатор выселению из объекта, в случае сдачи объекта (в целом или его части) в субаренду с нарушением установленного порядка или использования объекта для совместной деятельности, отчуждения права аренды, а также в иных случаях использования объекта другими лицами без письменного разрешения Комитета, Комитет имеет право требовать от Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы (пункт 6.5.2).

При этом документация об Аукционе не содержит копии документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам.

Таким образом, документация об Аукционе в нарушение подпункта 19 пункта 114 Правил не содержит копии документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, указания на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается, а также в нарушение пункта 116 Правил содержит сведения, несоответствующие сведениям, указанным в извещении о проведении Аукциона.

Договор аренды нежилого помещения № 2, расположенного по адресу: г. Челябинск, пр. Свердловский, д. 21 (лот № 2), заключен 29.12.2016 с индивидуальным предпринимателем и 03.02.2016 зарегистрирован Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

Поскольку договор аренды нежилого помещения № 2, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Горького, д. 6 (лот № 3), не заключен, Комиссия считает необходимым выдать Комитету предусмотренное частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения Аукциона по лоту № 3.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя необоснованной.

2. Признать действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска по:

- установлению в форме заявки на участие в Аукционе требования об отсутствии решения суда о наложении ареста на имущество или на момент истечения срока заключения контракта балансовая стоимость арестованного имущества превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период, а также задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, нарушением пункта 122 Правил;

- неуказанию в документации об Аукционе сведений о перечне, качестве и сроках выполнения работ в отношении муниципального имущества, которое подлежит ремонту, нарушением пункта 110 Правил;

- по установлению в документации об Аукционе условия о возможности рассмотрения организатором Аукциона единственной заявки после признания аукциона несостоявшимся нарушением пунктов 133, 135 Правил;

- неуказанию в документации об Аукционе сведений о возможности (с приложением согласия собственника имущества (арендодателя) или невозможности передачи лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, нарушением подпункта 19 пункта 114, пункта 116 Правил.

3. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комитету по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения Аукциона по лоту № 3.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ № 10-07-18.1/16

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов

«17» февраля 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, далее - Комиссия), в составе:

Председатель	«<...>»	- заместитель руководителя
Комиссии:		Челябинского УФАС России;
Члены	«<...>»	начальник отдела контроля торгов и
Комиссии:		органов власти Челябинского УФАС
		России;
	«<...>»	ведущий специалист-эксперт отдела
		контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения по жалобе № 10-07-18.1/16 от 17 февраля 2016 года,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска в срок до 25.03.2016 совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества – нежилое помещение № 2, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Горького, д. 6 (лот № 3), извещение № 251115/0123135/01 (далее – Аукцион, торги), а именно:

1) принять решение об отмене всех протоколов, составленных при проведении Аукциона;

2) внести в документацию об Аукционе изменения в части:

- исключения из формы заявки на участие в Аукционе требования к содержанию заявки о представлении информации об отсутствии решения суда о наложении ареста на имущество или на момент истечения срока заключения контракта балансовая стоимость арестованного имущества превышает двадцать пять

процентов балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период; задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период;

- исключения из документации об Аукционе условия о возможности рассмотрения организатором Аукциона единственной заявки после признания аукциона несостоявшимся;

- указания в документации об Аукционе сведений о перечне, качестве и сроках выполнения работ в отношении муниципального имущества, которое подлежит ремонту;

- указания в документации об Аукционе сведений о возможности (невозможности) передачи лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам;

3) принять решение о продлении сроков подачи заявок на участие в Аукционе не менее чем на 15 дней с даты размещения на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru изменений в документацию об Аукционе;

4) уведомить претендентов, подавших заявки на участие в Аукционе по лоту № 3, о принятых в пунктах 1-3 настоящего предписания решениях.

4. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 01 апреля 2016 года** с приложением подтверждающих документов (решения о внесении изменений в документацию об Аукционе и продлении срока подачи заявок, распечатку изменений утвержденной документации об Аукционе, размещенных на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru с указанием сайта и даты размещения, уведомления претендентов, подавших заявки на участие в Аукционе по лоту № 3, о принятых решениях).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.