

Решение № 055/10/18.1-800/2021

о признании жалобы обоснованной

10.08.2021

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...>– заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...>– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...>– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее – Заявитель, <...>) на действия департамента имущественных отношений Администрации г. Омска (далее – Департамент, Организатор торгов) при проведении аукциона при проведении аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества (лот № 13) (извещение № 280721/0069468/03 от 28.07.2021) (далее – аукцион, торги),

в отсутствие <...>, надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

в отсутствие представителя Департамента, надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 30.07.2021 № 7710э, от 02.08.2021 № 7736э), который полагает, что положения документации о проведении аукциона вводят участников торгов в заблуждение с целью искусственного завышения цены лота.

В своей жалобе Заявитель указывает, что при проведении оценки здания и указании цены имущества в документации должны включаться сведения о том, что здание требует капитального ремонта, если оно признано аварийным, а также указываться какие коммунальные ресурсы подключены к зданию (электричество, отопление, прочее). Следовательно, и цена аукциона должна складываться с учетом вышеуказанных характеристик, но никак не с формулировкой «возможность подключения».

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 03.08.2021 № 05-7644 Департаментом представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе <...>, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов (вх. Омского УФАС России от 06.08.2021 № 7949).

Из письменных пояснений Департамента следует, что при формировании аукционной документации по лоту № 13 Организатором торгов была допущена техническая ошибка в части сведений о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанная техническая ошибка 05.08.2021 была устранена Департаментом путем внесения изменений в документацию об аукционе, утвержденную директором Департамента 28.07.2021 (далее – документация о проведении аукциона).

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт), Комиссией установлено, что на официальном сайте размещено извещение № 280721/0069468/03 от 28.07.2021 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества, назначенного на 24.08.2021, а также документация о проведении аукциона.

Согласно документации о проведении аукциона срок приема заявок на участие в аукционе установлен с 30.07.2021 по 24.08.2021. Дата начала рассмотрения заявок на участие в аукционе 24.08.2021, дата окончания рассмотрения заявок – 26.08.2021. Дата проведения аукциона – 02.09.2021.

Всего на аукцион выставлено 15 лотов.

Уведомлением Омского УФАС России от 03.08.2021 № 05-7644 аукцион приостановлен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы,

Комиссия признала жалобу **обоснованной**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частями 1 и 2 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Общие требования к проведению торгов установлены статьями 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Пункт 4 статьи 447 ГК РФ предусматривает, что торги проводятся в форме аукциона или конкурса.

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Согласно части 1 статьи 17.1 Закона 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.

В соответствии с частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения указанных договоров устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Во исполнение данного положения 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).

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.

Из положений подпункта 2 пункта 105 Правил следует, что в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения о месте расположения, описании и технических характеристиках 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 сведения, содержащиеся в извещении, должны быть указаны в документации об аукционе.

В извещении о проведении аукциона по лоту № 13 указано следующее:

Лот № 17

«Право на заключение договора аренды нежилых зданий с кадастровыми номерами: 55:36:040103:4875, 55:36:040103:5031, расположенных по адресу: г. Омск, ул. Рабиновича, д. 93. Общая площадь 5 535,5 кв.м.

Описание и технические характеристики объекта:

Объект 1

Нежилое здание (Дворец культуры) с кадастровым номером 55:36:040103:4875 общей площадью 5 015,3 кв.м. Этажность: 3, в том числе подземных 1.

Возможность подключения центрального отопления, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения. Объект обременен договором аренды от 25.01.2021 № 47188/3, заключенным на часть крыши здания, для размещения сетей связи. Срок действия договора аренды с 25.01.2021 по 24.12.2021.

Объект 2

Нежилое здание (Спортзал) с кадастровым номером 55:36:040103:5031 общей площадью 520,2 кв.м. Этажность: 2, в том числе подземных 0.

Здание не подключено к системе отопления, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения

Целевое назначение: административно-хозяйственная деятельность, не запрещенная законодательством Российской Федерации.

Начальная (минимальная) цена договора (цена лота): 826 251 руб. в месяц без учета НДС, 9 915 012 руб. за один год без учета НДС».

Шаг аукциона: 41312,55 руб.

Срок действия договора: 5 лет.

Задаток в размере 826 251,00 руб.

05.08.2021 Организатором торгов в документацию о проведении аукциона внесены изменения по лоту № 13, согласно которым, слова «Возможность подключения центрального отопления, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения» заменены словами «Здание не подключено к системе отопления, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения».

Статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) установлено, что проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе в целях их передачи в аренду.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 Закона об оценочной деятельности).

Комиссией установлено, что на вышеуказанные объекты недвижимости был подготовлен отчет об оценке № 682 от 23.03.2021.

Согласно разделу 14 «Итоговое заключение о стоимости» отчета об оценке № 682 рыночная стоимость права пользования объектами аренды (лот № 13 – нежилые здания с кадастровыми номерами: 55:36:040103:4875, 55:36:040103:5031, расположенные по адресу: г. Омск, ул. Рабиновича, д. 93) составляет 826 251 руб. в месяц без учета НДС.

В таблице 8.1.4 раздела 8 «Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» отчета об оценке № 682 указано следующее:

Коммуникации	
Отопление	+
Электричество	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Горячее водоснабжение	+
Вентиляция	+

Таким образом, Комиссия, проанализировав вышеуказанные нормы права, документацию о проведении аукциона, отчет об оценке № 682, установила, что начальная (минимальная) цена лота № 13 сформирована на основании отчета об оценке объектов недвижимости.

Указание Организатором торгов в документации о проведении аукциона (в редакции № 1) формулировок по лоту № 13 «Возможность подключения центрального отопления, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения», не противоречит отчету об оценке № 682, а также нормам действующего законодательства.

Вместе с тем, Комиссия считает необходимым отметить следующее.

Из положений части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) следует, что основными сведениями об объекте недвижимости являются, в том числе материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание (пункт 17), год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается (пункт 18).

Оценив имеющиеся в материалах дела № 055/10/18.1-800/2021 документы, в том числе извещение и документацию о проведении аукциона, Комиссией установлено, что всех сведений о технических характеристиках передаваемого в аренду имущества, в том числе имеющихся в отчете об оценке № 682, извещение и документация о проведении аукциона не содержат.

В соответствии с частью 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

С учетом характера выявленных нарушений, стадии проведения аукциона

(прием заявок на участие в аукционе), Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи Департаменту предписания.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **обоснованной** жалобу <...> на действия департамента имущественных отношений Администрации города Омска при проведении аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества (лот № 13) (извещение № 280721/0069468/03 от 28.07.2021).
2. Выдать департаменту имущественных отношений Администрации города Омска обязательное к исполнению предписание.

Согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии
<...>

Члены Комиссии
>

<...>

<...>

<...>

<...>