

РЕШЕНИЕ

по делу №07/84-19 от 13.05.2019

по результатам рассмотрения жалобы индивидуального предпринимателя *данные изъяты* (вх. №816/10 от 08.05.2019 г.) на действия организатора торгов – Государственного автономного учреждения «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым»

Резолютивная часть объявлена 28.05.2019

Решение в полном объеме изготовлено 31.05.2019
Симферополь

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее по тексту - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: *данные изъяты*

рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя *данные изъяты* (вх. №816/10 от 08.05.2019 г.) (далее по тексту – Заявитель) на действия организатора торгов – Государственного автономного учреждения «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» (далее Организатор торгов) (ИНН 9102025610, КПП 910201001, ОГРН 1149102041648) при проведении открытого аукциона (в электронной форме) по аренде имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым и закрепленного за Государственным автономным учреждением «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» на праве оперативного управления, помещения 1-го этажа №1-23, 25-36, 41, общей площадью 491,0 кв.м, расположенного в нежилом здании литера А, А1 по адресу: Республика Крым, пгт. Кировское, ул. Розы Люксембург, д. 21, кадастровый номер <...> в пределах которого расположен объект аренды 90:04:020104:1307 (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> №090419/8466482/01 от 09.04.2019 (открытый аукцион), лот №1), в присутствии: *данные изъяты*

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

08.05.2019 г. в Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. №816/10) на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона (в электронной форме) по аренде имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым и закрепленного за Государственным автономным учреждением «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» на праве оперативного управления (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> №090419/8466482/01 от 09.04.2019 (открытый аукцион), лот №1).

Заявителем в жалобе указаны следующие доводы:

Незаконное отклонение заявки в связи с представлением не полной копии паспорта в установленном порядке, с несоответствием видов разрешенной деятельности индивидуального предпринимателя видам деятельности для целевого использования арендуемого имущества;

Документация об аукционе не содержит копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам.

Представители Организатора торгов с доводами указанными в жалобе Заявителя не согласились, огласив пояснения, изложенные в возражениях от 17.05.2019.

Представитель победителя торгов с доводами указанными в жалобе Заявителя не согласился, огласив пояснения, изложенные в возражениях от 28.05.2019.

В ходе изучения представленных документов Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 09.04.2019 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> в полном соответствии с представленной информацией и материалами со стороны заказчика торгов - Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым (далее по тексту - МИЗО) опубликовано извещение по аренде имущества, находящегося в государственной собственности

Республики Крым и закрепленного за Государственным автономным учреждением «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» на праве оперативного управления (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> №090419/8466482/01 от 09.04.2019 (открытый аукцион), лот №1 (извещение №090419/8466482/01).

Дата начала срока подачи заявок: 09.04.2019.

Дата окончания подачи заявок: 06.05.2019.

Аукцион по состоянию на 28.05.2019 имеет статус: несостоявшийся с единственным участником, приостановлен до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) Организатора торгов по существу.

Аукционная документация была разработана в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Порядком отчуждения имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым и закрепленного за государственными унитарными предприятиями и государственными учреждениями Республики Крым на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Крым от 11.11.2014 № 438, с учетом норм статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», Приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. №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» (далее – Приказ № 67, Правила).

Первый довод о незаконном отклонении заявки в связи с представлением не полной копии паспорта в установленном порядке и с несоответствием видов разрешенной деятельности индивидуального предпринимателя видам деятельности для целевого использования арендуемого имущества в ходе рассмотрения жалобы на заседании Комиссии Крымского УФАС России снят Заявителем с рассмотрения.

По второму доводу Заявителя о том, что Документация об аукционе не содержит копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим

лицам, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Статья 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» определяет порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в соответствии с правилами настоящей статьи 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.

В соответствии с ч. 3 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» определено, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям осуществляется только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В соответствии с пунктом 6.1. проекта договора (приложение №4 к документации об аукционе) предусмотрено право арендатора с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду.

В соответствии с п.п. 19 п. 114 Приказа № 67 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, 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.

Таким образом, аукционная документация должна содержать согласие либо несогласие арендодателя на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам.

Тогда как из пункта 6.1. проекта договора (приложение №4 к

документации об аукционе) не усматривается наличие согласия либо запрета собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам.

Указание в проекте договора на возможность с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду поставлено в зависимость от дальнейшего волеизъявления Организатора торгов (арендодателя), что не может быть признано законным с учетом требований п.п. 19 п. 114 Приказа № 67.

Обязанность организатора опубликовать информацию о возможности либо невозможности передачи арендованного имущества в субаренду, закрепленная в п.п. 19 п. 114 Приказа №67 направлена на информационную открытость, доступность информации о торгах, и позволяет потенциальным участникам на момент опубликования документации ознакомиться со всеми условиями передачи имущества в аренду, в том числе и иметь информацию о возможности передачи арендованного имущества в субаренду, либо о невозможности такой передачи.

Потенциальные участники, и участники аукциона должны обладать такой информацией до подачи заявки и заключения договора.

В составе аукционной документации отсутствует документ, подтверждающий согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, либо указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается.

Не представляется возможным установить данную информацию из проекта договора.

Отсутствие обязательных документов в аукционной документации, а именно, согласия собственника (арендодателя) на передачу в субаренду недвижимого имущества, предусмотренных Приказом № 67, создает неопределенность и лишает потенциальных участников аукциона права на получение полной информации и может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении аукциона.

В составе аукционной документации имеется согласие МИЗО от 28.03.2019 №9279/01-09/1. Руководствуясь п. 6 раздела V Порядка предоставления в аренду имущества, находящегося в

государственной собственности Республики Крым, утвержденного постановлением Совета министров Республики Крым от 25.09.2014 № 344, МИЗО дает согласие на заключение договора аренды недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении ГАУ «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым», сроком на 11 (одиннадцать) месяцев. МИЗО не предоставило Организатору торгов согласие на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам.

В соответствии с п.1 гл. VI Постановления Совета министров Республики Крым от 25.09.2014 № 344 определен порядок передачи имущества Республики Крым в субаренду, согласно которому имущество может быть передано в субаренду в период срока действия договора аренды с предварительного согласия Уполномоченного органа при условии, что суммарная площадь сданных (сдаваемых) в субаренду помещений не превышает 50% арендуемой площади.

Уполномоченным органом является МИЗО. Таким образом, МИЗО в соответствии с п.6 гл. VI Постановления Совета министров Республики Крым от 25.09.2014 № 344 не предоставило Организатору торгов для размещения на сайте <https://torgi.gov.ru> надлежаще оформленное согласие Уполномоченного органа на заключение договора субаренды, а также отсутствует информация о запрете субаренды.

При этом необходимо отметить, что в действиях Организатора торгов в допущенном нарушении отсутствует вина, поскольку учреждение выступает в качестве специализированной организации по организации торгов и в полном соответствии с представленной информацией и материалами со стороны заказчика торгов МИЗО разместила на сайте <https://torgi.gov.ru>.

Таким образом, Комиссия Крымского УФАС России признает обоснованным второй довод жалобы об отсутствии согласия собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам.

На основании изложенного и в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу индивидуального предпринимателя *данные изъяты* на действия организатора торгов – Государственного автономного учреждения «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» при проведении открытого аукциона (в электронной форме) по аренде имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым и закрепленного за Государственным автономным учреждением «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» на праве оперативного управления, помещения 1-го этажа №1-23, 25-36, 41, общей площадью 491,0 кв.м, расположенные в нежилом здании литера А, А1 по адресу: Республика Крым, пгт Кировское, ул. Розы Люксембург, д. 21, кадастровый номер <...> в пределах которого расположен объект аренды 90:04:020104:1307 (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> №090419/8466482/01 от 09.04.2019 (открытый аукцион), лот №1), обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов - Государственного автономного учреждения «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения.