

**РЕШЕНИЕ**

**по делу №Т16/77**

10.05.2016

г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушениях при проведении торгов в составе:

Председатель Комиссии:	Полухин Д.А.	- заместитель руководителя управления, - заместитель начальника
Члены комиссии:	Шишова Н.Н.	отдела,
	Кокарев Н.В.	- главный специалист-эксперт,

рассмотрев дело № Т16/77 по признакам нарушения МКУ «Управление имуществом и земельными ресурсами г. Ишима» (627750, г. Ишим, ул. К. Маркса, 57/1) действующего законодательства при проведении торгов,

в присутствии представителей:

*ответчика* - МКУ «Управление имуществом и земельными ресурсами г. Ишима»

*заявителя* – ИП Вяткина Д.В.

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области 27.04.2016 поступила жалоба ИП Вяткина Д.В. на действия МКУ «Управление имуществом и земельными ресурсами г. Ишима» (далее – МКУ) при проведении инвестиционного конкурса на право заключения договора инвестиций в реконструкцию муниципального объекта недвижимости по лоту № 1 (далее – конкурс).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и принята к рассмотрению. На основании ч.

11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции информация о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России.

В соответствии с ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Тюменским УФАС России в адрес организатора торгов направлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В заседании Комиссии представитель заявителя доводы, изложенные в жалобе, поддержал, пояснив, что организатор торгов не предоставил по запросу заявителя все документы, необходимые для составления эскизного проекта. Кроме того, помещение, являющиеся предметом лота № 1, не соответствует характеристикам, заявленным в конкурсной документации. Так, согласно конкурсной документации общая площадь помещения составляет 380 кв.м., в то время как по результатам осмотра указанного помещения заявителем было установлено, что часть помещения площадью 56,8 кв. м. отсутствует, в результате чего ИП Вяткин Д.В. лишается возможности подготовить предложение о реконструкции объекта недвижимости с учетом его реального состояния, т.к включение работ по восстановлению стены, пола, крыши и перекрытий указанного помещения неизбежно приведут к увеличению сроков реконструкции объекта, который является одним из критериев оценки заявок.

Представитель ответчика, участвующий в заседании Комиссии, с доводами заявителя не согласился, указав на то, что непредоставление заявителю локально-сметного расчета, проектной документации, технического плана не является препятствием для подготовки эскизного проекта. Под реконструкцией данного объекта подразумевается изменение технико-экономических показателей, объемно-планировочных решений внутри объекта.

Благоустройство прилегающей территории к нежилому помещению, конкурсной документацией не предусматривается, необходимость разработки генерального плана отсутствует.

В результате эксплуатации помещения произошло разрушение части конструкций, не защищенных от атмосферных воздействий (дождь, мороз, подтопление паводковыми водами). В рамках выполнения инвестиционного договора при реконструкции помещения необходимо восстановить разрушенные конструкции в объеме предоставленного кадастрового паспорта (часть фундамента, стены, кровля). Конкретные решения по реконструкции помещения должны быть отражены в проектной документации, разработанной силами инвестора в рамках инвестиционного конкурса. Выполнение реконструкции данного помещения влечет за собой получение разрешения на разработанный объект.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, принимая во внимание пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

В соответствии с Уставом г. Ишим муниципальное образование город Ишим

обладает статусом городского округа.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к полномочиям администрации г. Ишима, как исполнительно-распорядительного органа местного самоуправления г. Ишима, отнесен вопрос по владению, пользованию и распоряжением имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

В целях реализации указанных полномочий решением Ишимской городской думы от 26.04.2012 № 151 утверждено Положение об инвестициях в муниципальные объекты недвижимости (далее – Положение об инвестициях).

На основании указанных нормативно правовых актов администрацией г. Ишима был объявлен инвестиционный конкурс на право заключения договора инвестиций в реконструкцию муниципального объекта недвижимости - нежилого помещения, площадью 380,0 кв.м., расположенного по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. К. Маркса, 63/2, и утверждена конкурсная документация (постановление администрации г. Ишима от 29.02.2016 № 209).

28.03.2016 на официальном сайте администрации г. Ишима – [www.ishim.admtyumen.ru](http://www.ishim.admtyumen.ru) было опубликовано извещение о проведении конкурса.

Срок подачи заявок для участия в конкурсе установлен с 28.03.2016 по 25.04.2016.

Согласно п. 3.2.1 Положения об инвестициях конкурсная документация должна содержать:

а) состав, описание, назначение, в том числе технико-экономические показатели объекта инвестиций;

б) требования, которые предъявляются к участникам конкурса;

в) критерии конкурса и установленные в соответствии с [подпунктом 3.3.2 пункта 3.3 раздела 3](#) настоящего Положения параметры критериев конкурса;

г) исчерпывающий перечень документов и материалов и формы их представления заявителями, участниками конкурса, в том числе документов и материалов, подтверждающих:

- соответствие заявителей требованиям, установленным конкурсной документацией и предъявляемым к участникам конкурса;

- соответствие заявок на участие в конкурсе требованиям, установленным конкурсной документацией;

- информацию, содержащуюся в заявке;

д) срок опубликования, размещения сообщения о проведении конкурса;

е) порядок представления заявок на участие в конкурсе и требования, предъявляемые к ним;

ж) место и срок представления заявок на участие в конкурсе (даты и время начала

и истечения этого срока);

з) порядок, место и срок предоставления конкурсной документации;

и) порядок предоставления разъяснений положений конкурсной документации;

к) размер задатка, вносимого в обеспечение исполнения обязательства по заключению договора инвестиций (далее - задаток), порядок и срок его внесения, реквизиты счетов, на которые вносится задаток. Размер задатка устанавливается не менее 30% от рыночной стоимости объекта инвестиций и не более 100% от рыночной стоимости объекта инвестиций;

л) стоимость договора инвестиций (минимальный объем капитальных вложений);

м) порядок и срок изменения и (или) отзыва заявок на участие в конкурсе;

н) порядок, место, дату и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе;

о) порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе;

п) порядок и срок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе;

р) срок и порядок проведения переговоров в целях обсуждения условий договора инвестиций и их возможного изменения;

с) срок подписания договора инвестиций;

т) срок передачи объекта инвестиций по договору инвестиций.

В соответствии с п. 3.6.4 Положения об инвестициях заявка на участие в конкурсе заполняется по форме, указанной в конкурсной документации, и должна содержать:

а) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

- фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

- полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте администрации города Ишима и [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до

даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса;

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

- копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

- решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации; учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка является крупной сделкой;

- заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном [Кодексом](#) Российской Федерации об административных правонарушениях;

б) предложение о стоимости договора (объем капитальных вложений);

в) предложения об условиях исполнения договора, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе;

г) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка;

#### **д) эскизный проект строительства или реконструкции объекта.**

Таким образом, требование о приложении в состав заявки эскизного проекта строительства или реконструкции объекта (пп. «д» п. 3 Раздела 5 конкурсной документации) включено в конкурсную документацию в соответствии с пп. «д» п. 3.6.4 Положения об инвестициях, которое является **действующим муниципальным правовым актом нормативного характера, не оспоренным в установленном порядке.**

Как пояснил заявитель в заседании Комиссии, непредставление организатором торгов в его адрес локально-сметного расчета, выполненного для составления конкурсной документации, а так же предоставление проектной документации, технического плана, лишает возможности подготовить эскизный проект с учетом

всех особенностей помещения, являющегося предметом торгов.

Здесь следует отметить, что 26.04.2016 прошло заседание конкурсной комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в конкурсе по лоту № 1, о чем составлен протокол от 26.04.2016 № 2, согласно которому, на участие в конкурсе поступили 2 заявки, в т.ч и заявка ИП Вяткина Д.В. Обе заявки были признаны конкурсной комиссией соответствующими требованиям, предъявляемым конкурсной документацией и допущены до дальнейшего участия в торгах, на основании чего Комиссия приходит к выводу, что в состав заявки ИП Вяткина Д.В. был приложен и эскизный проект, приложение которого в состав заявки являлось обязательным.

Ввиду того, что заявка ИП Вяткина Д.В. была допущена конкурсной комиссией до стадии торгов, на которой происходит сопоставление заявок по критериям, установленным конкурсной документацией, Комиссия приходит к выводу, что непредоставление организатором торгов в адрес заявителя дополнительных документов, не лишило последнего возможности подготовить эскизный проект.

Таким образом, указанный довод заявителя не нашел своего подтверждения.

Как указал заявитель в заседании Комиссии, согласно конкурсной документации предметом торгов является нежилое помещение, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. К. Маркса, 63/2, общей площадью 380,0 кв.м, в т.ч площадь подвала 140,9 кв.м. Между тем, по результатам осмотра ИП Вяткиным Д.В. было установлено, что первый этаж указанного помещения не соответствует по своим техническим характеристикам кадастровому паспорту помещения. Так в помещении отсутствует шлакобетонная капитальная стена длиной 14,5 м и ее фундамент, железобетонные перекрытия и бетонный пол площадью 56,8 кв.м. Тем самым, заявителем было установлено, что помещение, указанное в кадастровом паспорте площадью 56,8 кв.м. фактически отсутствует, что автоматически уменьшает общую площадь помещения, что по мнению ИП Вяткина Д.В., является основанием для отмены конкурса по лоту № 1 на основании того, что помещение являющиеся предметом конкурса фактически не соответствует тому, характеристики которого обозначены в конкурсной документации.

Представитель ответчика фактическое отсутствие указанного помещения признал, пояснив то, что в результате эксплуатации помещения произошло разрушение части конструкций, не защищенных от атмосферных воздействий (дождь, мороз, подтопление паводковыми водами).

В соответствии с пп. «а» п. 3.2.1 Положения об инвестициях конкурсная документация должна содержать состав, описание, назначение, в том числе технико-экономические показатели объекта инвестиций.

Из анализа конкурсной документации установлено, что предметом конкурса по лоту № 1 является нежилое помещение, расположенное по адресу: Тюменская область, г. Ишим, ул. К. Маркса, 63/2, общей площадью 380,0 кв.м, в т.ч площадь подвала 140,9 кв.м (Раздел 2 конкурсной документации).

Из кадастрового паспорта указанного помещения установлено, что обозначенное

помещение включает в себя помещение размером 3,92 м на 14,5 м (общая площадь 56,8 кв.м).

В соответствии с извещением о проведении конкурса, его объектом является право заключения договора инвестиций в реконструкцию муниципального объекта недвижимости.

Согласно определению, данному в толковом словаре русского языка Ефремовой Т.Ф., под реконструкцией понимается **ВОССОЗДАНИЕ**, восстановление чего-либо по сохранившимся остаткам и описаниям.

Ввиду того, что целью проведения торгов являлась реконструкция помещения, то, соответственно, организатор торгов в конкурсной документации указал первоначальную площадь данного помещения, руководствуясь данными, содержащимися в кадастровом паспорте помещения, т.е 380 кв.м. с той целью, что претенденты, заявляя свои предложения по его реконструкции исходили из того, что **после проведения работ, указанных в эскизном проекте, указанное помещение по своим показателям соответствовало характеристикам, указанным в кадастровом паспорте объекта.**

В случае если бы организатор торгов указал фактическую площадь помещения в конкурсной документации, то указанные сведения были бы признаны недостоверными и противоречащими сведениям, указанным в кадастровом паспорте объекта, в результате чего, претендент был бы введен учреждением в заблуждение, предполагая, что ему нужно провести реконструкцию помещения меньшей площадью.

Особо следует отметить, что в извещении о проведении конкурса указан график осмотра имущества, что позволяло претендентам до момента подачи заявки ознакомиться с помещением.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

Учитывая изложенное, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Вяткина Д.В. на действия МКУ «Управление имуществом и земельными ресурсами г. Ишима» при проведении инвестиционного конкурса на право заключения договора инвестиций в реконструкцию муниципального объекта недвижимости по лоту № 1 необоснованной.

Председатель Комиссии

Д.А. Полухин

Члены Комиссии:

Н.Н. Шишова

Н.В. Кокарев

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