

(уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов)

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба (вх. № 6035 от 16.07.2018 года) Индивидуального предпринимателя <...> на действия администрации Травнинского сельсовета Доволенского района Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договоров аренды объекта муниципального недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Травнинскому сельсовету Доволенского района Новосибирской области (извещение № 050618/12203881/01 на сайте torgi.gov.ru).

Заявитель сообщает следующее.

1. Организатор аукциона разместил на официальном сайте torgi.gov.ru информацию о дате подведения итогов рассмотрения заявок 23.07.2018 года, проведении аукциона 23.07.2018 года.

Статьей 133 Приказа ФАС России от 10.02.2010 года № 67 описан порядок рассмотрения заявок на участие в аукционе: «Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе размещается организатором аукциона или специализированной организацией на официальном сайте торгов. Заявителям направляются уведомления о принятых аукционной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола».

Из вышеизложенного вытекает, что организатор аукциона, по каким-то причинам не оставил заявителям никакого времени от ознакомления протокола рассмотрения заявок на официальном сайте, а тем более от получения уведомления, до начала аукциона.

2. Организатор аукциона указывает целевое использование помещений по всем четырём лотам как «розничная торговля смешанными товарами».

На территории Травнинского сельсовета работают два магазина двух индивидуальных предпринимателей, которые справляются со своей задачей по обеспечению населения продуктами питания и промышленными товарами.

Помещения, сдаваемые в аренду, не подготовлены именно для торговли, в них можно организовать разноплановые виды деятельности, для удовлетворения потребностей населения.

В помещении под лотом № 2 находится магазин продуктов и товаров повседневного спроса заявителя, а в помещении под лотом №1 - склад. В помещении под лотом № 4 заявитель планирует организовать мини-пекарню. По мнению заявителя, организатор аукциона пытается ограничить его в участии в аукционе, указав целевое использование помещения под лотом № 4 как «розничная торговля смешанными товарами», чем нарушает статью 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Организатор аукциона исключает субаренду.

В проектах договоров указан пункт 2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договор залога, перенаям, субаренда и т.д.).

В соответствии со статьей 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

В данном случае закон не запрещает арендодателю сдавать имущество в субаренду. Установив запрет на субаренду, арендодатель входит в противоречие с целевым использованием помещений, им же установленным. Заявитель считает, что организатор аукциона намеренно ограничивает права будущего арендатора.

Пунктом 2.2.9. проекта договора Арендодатель ущемляет право арендатора помещений под лотами № 2 и № 3 устанавливать в них терминал платёжных расчётов населения, делает невозможным торговлю крепким алкоголем, где подразумевается сдача в субаренду торговой площади поставщику данной продукции и услуг, что означает не присутствие субарендатора, а торговлю его продукцией и использование его оборудования (терминала). Это противоречит роли, которую выполняет магазин, делает невозможным реализацию задачи магазина по предложению покупателю широкого ассортимента товаров и современному обслуживанию.

4. Организатор аукциона в извещении о проведении аукциона в перечне лотов приводит описание и технические характеристики лотов. По всем лотам указано: «По зданию обслуживаемая система пожарной сигнализации».

Пункт 2.2.4 проекта договора обязывает арендатора оснастить арендуемые помещения обслуживаемой автоматической системой пожарной сигнализацией.

Организатор аукциона входит в противоречие сам с собой: обязывает арендатора оснастить арендуемые помещения обслуживаемой автоматической системой пожарной сигнализацией, указывая при этом на её наличие.

Согласно статье 38 Федерального закона от 21.12.1994 года № 69-ФЗ "О пожарной безопасности" ответственность за пожарную безопасность» несут собственники имущества, руководители федеральных органов исполнительной власти и местного самоуправления, а также лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом, в том числе руководители организаций.

Исходя из общих (основополагающих) норм права (статьи 209, 210 ГК РФ), по общему правилу бремя содержания имущества должен нести собственник имущества. Из чего можно сделать вывод (который подкрепляется судебной практикой), что за капитальные функции, такие как, в частности, инженерно-технические коммуникации, несущие конструкции, стены, дымоудаление и др., должен нести ответственность собственник имущества, поскольку, в частности, обязанность (если иное не предусмотрено договором) по проведению капитального ремонта лежит на собственнике имущества. А за ситуации, связанные с эксплуатацией помещения, в том числе и за несвоевременное проведение текущего ремонта, вопросов поддержания пожарной безопасности, должен нести ответственность арендатор (субарендатор).

Заявитель считает, что необходимо внести изменения в аукционную документацию, в проекты договоров, а именно исключить пункт 2.2.4 из проектов договоров аренды нежилых помещений в части обязанностей арендатора оснастить арендуемые помещения обслуживаемой автоматической системой пожарной сигнализацией.

5. 06.07.2018 года в аукционную комиссию заявителем был направлен запрос о разъяснении положений аукционной документации по проведению аукциона на право заключения договоров аренды объекта муниципального недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Травнинскому сельсовету Доволенского района Новосибирской области (утвержденной постановлением администрации Травнинского сельсовета № 64 от 20.06.2018 года). 09.07.2018 года он получил разъяснения по электронной почте (прилагаются к жалобе) без подписи председателя аукционной комиссии.

Разъяснение подготовил специалист по торгам - член аукционной комиссии администрации Травнинского сельсовета Доволенского района Новосибирской области <...>.

Организатор конкурса или аукциона вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению конкурсов или аукционов - разработки конкурсной документации, документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении конкурса или аукциона и иных связанных с обеспечением их проведения функций (пункт 5 Приказа ФАС РФ от 10.02.2010 года № 67).

В аукционной документации не указано, что <...> представляет собой специализированную организацию. По мнению заявителя, подписывать документ должен председатель аукционной комиссии, нарушен пункт 47 Приказа ФАС РФ от 10.02.2010 года № 67.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, администрации Травнинского сельсовета Доволенского района Новосибирской области надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок до 23 июля 2018 года документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области 25 июля 2018 года в 11.00 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность). Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 (10 этаж).

Примечание:

Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях