

Решение № 055/10/18.1-159/2023

о признании жалобы необоснованной

22.02.2023

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;

<...> – 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 общества с ограниченной ответственностью «Театральное» (далее – Заявитель, ООО «Театральное», Общество) на действия бюджетного учреждения культуры Омской области «Омский государственный музыкальный театр» (далее – БУК ОО «Омский государственный музыкальный театр», Учреждение, Организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности Омской области, расположенного по адресу: Российская Федерация, 644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, дом № 2, по лотам №№ 1, 2 (извещение № 22000082000000000001 размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион),

в присутствии представителей Заявителя: директора Общества <...> (личность удостоверена паспортом), <...> (доверенность б/н от 22.02.2023),

при участии представителя Ответчика: <...> (доверенность от 05.05.2022 № 01.01-12/102, личность удостоверена паспортом),

в присутствии представителей ООО «Сибфудсервис»: директора <...> (личность удостоверена паспортом), <...> (доверенность б/н от 15.02.2023,

личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба ООО «Театральное» (вх. от 13.02.2023 № 1358-ЭП/23) и дополнения к ней (вх. от 22.02.2023 № 1695-ЭП/23), которое полагает, что формирование лотов произведено Организатором торгов с нарушением норм действующего законодательства.

Так, размещение зоны буфета для организации питания посетителей (зрителей) Учреждения, включенное в лот № 1, приносит основной доход арендатору. А лот № 2, предназначенный для размещения зоны буфета для организации питания сотрудников Учреждения подлежит использованию лишь для эксплуатации производственно-складского комплекса и выполняет функции внутренних потребностей сотрудников. Искусственное разделение неразрывно связанных между собой частей комплекса повлекло угрозу срыва питания работников театра.

При включении объектов в отдельные лоты предполагается, что каждый из этих лотов является юридически и экономически обособленным, функционально независимым. Следовательно, искусственное дробление функционально связанных объектов на несколько лотов снизило их привлекательность для независимых участников гражданского оборота, и как следствие, ограничило круг участников торгов.

На основании изложенного, Заявитель просит признать состоявшиеся торги недействительными.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 13.02.2023 № ГЛ/965/23 Ответчиком представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов (вх. от 21.02.2023 № 1642/23).

На заседании комиссии 22.02.2023 представитель Учреждения высказалась согласно письменным пояснениям БУК ОО «Омский государственный музыкальный театр» на жалобу ООО «Театральное», отметив следующее.

При проведении аукциона Организатором торгов было выделено два лота, а именно: нежилые помещения, расположенные на втором этаже здания (лот № 1), и нежилые помещения, расположенные на четвертом этаже здания (лот № 2). Указанные нежилые помещения Учреждения являются самостоятельными объектами аренды, поскольку имеют различные технические характеристики (этажность, площадь, возможность оснащения

помещения оборудованием) и целевое назначение.

Так, нежилые помещения, расположенные на втором этаже здания Учреждения (лот № 1), не оснащены специальным оборудованием, необходимым для технологического процесса приготовления блюд, питание осуществляется исключительно с использованием готовой продукции. График работы буфетов, расположенных в данных помещениях, зависит от даты и времени проведения мероприятий на сцене Учреждения.

Нежилые помещения, расположенные на четвертом этаже здания Учреждения, напротив, оснащены специальным оборудованием, необходимым для технологического процесса приготовления блюд (электрическая плита), хранения готовых блюд (холодильное оборудование), оборудованием для мытья грязной посуды (мойка) и хранения чистой посуды, а также специальной отдельной вентиляционной установкой, используемой лишь в тех помещениях, где происходит процесс приготовления блюд. Таким образом, указанные помещения обеспечивают возможность для технологического процесса приготовления горячих блюд и полноценного питания сотрудников Учреждения.

В связи с чем, по мнению Ответчика, нежилые помещения, являющиеся предметом обжалуемого аукциона, ни функционально, ни технологически не взаимосвязаны и не являются неразрывно связанными между собой частями комплекса, как утверждает Заявитель.

Ответчик считает, что именно выделение нескольких лотов позволило привлечь для участия в аукционе большее количество участников, в результате чего внутри одного аукциона было определено два победителя, а не один, как в случае проведения аукциона по одному объединенному лоту.

На основании изложенного, Учреждение просит признать жалобу необоснованной.

3. ООО «Сибфудсервис» – победителем торгов по лоту № 1 представлены письменные возражения на жалобу ООО «Театральное» (вх. от 21.02.2023 № 1675/23). Так, по мнению ООО «Сибфудсервис» каких-либо нарушений при организации и проведении оспариваемого аукциона Организатором торгов допущено не было. Лот № 1 и лот № 2 являются независимыми друг от друга объектами аренды с возможностью их отдельной эксплуатации.

На основании изложенного, ООО «Сибфудсервис» просит признать жалобу необоснованной.

4. Из представленных материалов и информации следует, что 09.01.2023 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в

информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Учреждением размещено извещение № 22000082000000000001 и документация о проведении аукциона на право заключения договоров аренды государственного имущества в отношении следующих лотов:

- лот № 1: нежилые помещения № 2-4, 58-60 на поэтажном плане второго этажа общей площадью 195,60 кв.м., расположенные в нежилом здании БУК ОО «Омский государственный музыкальный театр», литера А, расположенного по адресу: 644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, дом 2. Целевое назначение: размещение зоны буфета для организации питания посетителей (зрителей) Учреждения. Начальная (минимальная) цена договора (ежемесячной арендной платы) составляет 25 428,0 руб.;
- лот № 2: нежилые помещения № 14-16 на поэтажном плане четвертого этажа общей площадью 76,00 кв.м., расположенные в нежилом здании БУК ОО «Омский государственный музыкальный театр», литера А, расположенного по адресу: 644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, дом 2. Целевое назначение: размещение зоны буфета для организации питания сотрудников Учреждения. Начальная (минимальная) цена договора (ежемесячной арендной платы) составляет 11 400,0 руб.

Согласно документации о проведении аукциона дата начала и окончания срока подачи заявок: с 09.01.2023 по 30.01.2023.

Дата начала и окончания срока рассмотрения заявок на участие в аукционе с 30.01.2023 по 31.01.2023. Дата проведения аукциона – 02.02.2023.

В соответствии с протоколом № 22000082000000000001 рассмотрения заявок на участие в аукционе лот № 1 от 31.01.2023 на участие в аукционе поступило 3 заявки: <...>, ООО «Театральное», ООО «Сибфудсервис», по результатам рассмотрения которых все участники допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу № 22000082000000000001 рассмотрения заявок на участие в аукционе лот № 2 от 31.01.2023 на участие в аукционе поступило 3 заявки:

<...>, ООО «Театральное», ООО «Сибфудсервис», по результатам рассмотрения которых все участники допущены к участию в аукционе.

Из протокола аукциона № 22000082000000000001 лот № 1 от 02.02.2023 следует, что в аукционе приняли участие ООО «Сибфудсервис», ООО «Театральное». Победителем аукциона признано ООО «Сибфудсервис» с предложенной ценой 34 327,80 руб. Предпоследнее предложение о цене договора в размере 33 056,40 руб. поступило от ООО «Сибфудсервис». От ООО «Театральное» последнее предложение о цене договора составило 31 785,0 руб.

В соответствии с протоколом аукциона № 22000082000000000001 лот № 2 от

02.02.2023 в аукционе приняло участие ООО «Театральное», в связи с чем, Организатором торгов принято решение о признании аукциона по лоту № 2 несостоявшимся. Договор аренды будет заключен в единственным участником аукциона – ООО «Театральное» по начальной (минимальной) цене договора, указанной в извещении о проведении аукциона.

Уведомлением Омского УФАС России от 13.02.2023 № ГЛ/965/23 аукцион приостановлен.

5. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, 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 частью 1 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.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договоров аренды, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного

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, за исключениями случаев, предусмотренных указанной статьей.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, осуществляется 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, государственным органам, органам местного самоуправления.

В соответствии с частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, 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 № 67).

Пунктом 1 статьи 296 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрено, что учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

В силу пункта 3 статьи 298 ГК РФ бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом.

Согласно распоряжению от 01.12.2022 № 1815-р Министерство имущественных отношений Омской области дало согласие Учреждению на сдачу в аренду путем проведения торгов сроком на 5 лет нежилых помещений № 2 – 4, 58 – 60 общей площадью 195,60 кв.м. на втором этаже, нежилых помещения № 14 – 16 общей площадью 76,00 кв.м. на четвертом этаже здания театра, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 2, находящегося в собственности Омской области и закрепленного за Учреждением на праве оперативного управления, общей

рыночной стоимостью 11 506 608 рублей с учетом НДС.

В соответствии с пунктом 103 Правил № 67 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 пункта 105 Правил № 67 следует, что в извещении о проведении аукциона должны быть указаны, в том числе следующие сведения:

- место расположения, описание и технические характеристики 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;
- целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

В силу пункта 108 Правил № 67 документация об аукционе разрабатывается организатором аукциона, специализированной организацией и утверждается организатором аукциона.

Пунктом 112 Правил № 67 установлено, что при разработке документации об аукционе запрещается включение в состав одного лота технологически и функционально не связанного государственного или муниципального имущества, в частности, включение в состав одного лота государственного или муниципального имущества, предназначенного для электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, а также водоснабжения и водоотведения.

Комиссия, проанализировав положения извещения и документации о проведении аукциона, приходит к выводу, что нежилые помещения № 2 – 4, 58 – 60 на поэтажном плане второго этажа общей площадью 195,60 кв.м. (лот № 1) и нежилые помещения № 14 – 16 на поэтажном плане четвертого этажа общей площадью 76,00 кв.м. (лот № 2), расположенные в нежилом здании БУК ОО «Омский государственный музыкальный театр» не являются технологически и функционально связанным имуществом, в связи с чем, могли быть включены в состав разных лотов. Таким образом, нарушения требований пункта 112 Правил № 67 в действиях Учреждения не установлено. Доказательств, подтверждающих обратное, Заявителем не представлено.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что Организатором торгов порядок организации и проведения аукциона не нарушен.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу общества с ограниченной ответственностью «Театральное» на действия бюджетного учреждения культуры Омской области «Омский государственный музыкальный театр» при проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности Омской области, расположенного по адресу: Российская Федерация, 644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, дом № 2, по лотам №№ 1, 2 (извещение № 220000820000000000001 размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 13.02.2023 № ГЛ/965/23.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>