

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 86-07-18.1/17

«10» ноября 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:	<...>	- заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	<...>	- специалист-эксперт контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	- специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области (далее – Управление, организатор торгов) при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества Копейского городского округа Челябинской области, Лот № 1, извещение № 290917/0054540/01 (далее – Аукцион, торги),

У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Управления, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения Аукциона.

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

1. В прикрепленных документах к извещению № 290917/0054540/01 и

открытом доступе сети Интернет отсутствует Постановление Администрации Копейского городского округа Челябинской области от 25.09.2017 № 2291-п «О проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества» (далее – Постановление № 2291-п), в связи с чем невозможно ознакомиться с информацией, содержащейся в нем.

2. В Аукционной документации отсутствует требование о необходимости предоставления документов, подтверждающих отсутствие применения в отношении участника Аукциона административного наказания в виде приостановления деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявок на участие в Аукционе.
3. К извещению, размещенному на официальном сайте торгов, не прикреплен файл с кратким отчетом оценки рыночной стоимости права пользования (аренды) недвижимого имущества. Не указана дата проведения оценки объекта, тем самым нельзя определить актуальность определения начальной цены предмета аукциона. Отсутствует список применяемых стандартов оценки и сведения о принятии стандарта. Нет информации о соответствии отчета об оценке действующему законодательству, а также о том, кем и на основании чего проводилась оценка рыночной стоимости аренды недвижимого имущества.
4. Не указана информация о стоимости аренды с НДС или без него, также не указан возможный расчет коммунальных платежей (включено или нет).
5. В пункте 1.3 проекта договора аренды муниципального имущества указано на соглашение об определении долей в праве собственности на нежилое здание плавательного бассейна от 08.11.2006. Отсутствует информация о соотношении долей, праве на доли и другое.
6. Три организации, принимавшие участие в Аукционе, зарегистрированы по одному адресу, в связи с чем усматривается аффилированность лиц.

В связи с указанным Заявитель просит отменить итоги Аукциона, выдать Управлению предписание об устранении нарушений при проведении Аукциона.

Управлением по доводам жалобы представлены письменные пояснения, на заседании Комиссии указано следующее.

Постановление № 2291-п размещено в установленном порядке на официальном сайте торгов. На момент размещения извещения о проведении Аукциона прикрепленные к нему файлы были доступны для просмотра. Кроме того, в извещении о проведении Аукциона и в Аукционной документации раскрыта вся информация, указанная в Постановлении № 2291-п.

Пунктом 17 Информационной карты Аукционной документации предусмотрен исчерпывающий перечень документов, необходимых для участия в Аукционе, в соответствии с пунктом 121 Правил 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, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 (далее – Правила).

Наличие отчета об оценке рыночной стоимости объекта Аукциона с указанием даты его проведения, сведений о том, кем и на основании чего проводилась оценка, списка применяемых стандартов оценки и сведений о принятии стандарта Правилами и Аукционной документацией не предусмотрено.

Начальный размер годовой арендной платы определен на основании отчета № 49/04.2017 «Об оценке рыночной стоимости права пользования в виде аренды, измеренной в руб./год без учета НДС, коммунальных и иных текущих платежей...».

В извещении о проведении Аукциона указан начальный (минимальный) размер годовой арендной платы без учета НДС (руб. в год).

В пункте 1.3 проекта договора аренды муниципального имущества указаны документы – основания регистрации права муниципальной собственности. В соответствии с правоустанавливающими документами предметом договора аренды является сформированное помещение № 2, площадью 1717,5 кв.м. Единственным собственником нежилого помещения является муниципальное образование.

Таким образом, Управление полагает, что порядок организации и проведения Аукциона им не нарушен, права и законные интересы Заявителя не нарушены и не ущемлены.

Изучив представленные материалы, выслушав мнения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

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, за

исключением предусмотренных данной нормой случаев.

Порядок организации и 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, регулируется Правилами.

Администрацией Копейского городского округа принято Постановление № 2291-п, согласно которому организация и проведение Аукциона возложена на Управление.

Управлением 29.09.2017 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.forgi.gov.ru размещено информационное сообщение (извещение) о проведении Аукциона.

1. Согласно пункту 27 Правил информация о проведении конкурсов или аукционов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, без взимания платы. При этом к информации о проведении конкурсов или аукционов относится предусмотренная настоящими Правилами информация и полученные в результате принятия решения о проведении конкурсов или аукционов и в ходе конкурсов или аукционов сведения, в том числе сведения, содержащиеся в извещении о проведении конкурса или аукциона, извещении об отказе от проведения конкурсов или аукционов, конкурсной документации, документации об аукционе, изменениях, вносимых в такие извещения и такую документацию, разъяснениях такой документации, протоколах, составляемых в ходе конкурсов или аукционов.

Информация о проведении конкурсов или аукционов, размещенная на официальном сайте торгов, должна быть доступна для ознакомления без взимания платы. Размещение информации о проведении конкурсов или аукционов на официальном сайте торгов в соответствии с настоящими Правилами является публичной офертой, предусмотренной [статьей 437](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 28 Правил).

В силу подпункта 18 пункта 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать в том числе копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов.

Соответственно, решение уполномоченного органа о проведении Аукциона

должно быть размещено на официальном сайте торгов и доступно для ознакомления.

Однако, Постановление №2291-п, которым принято решение о проведении Аукциона и которое размещено на официальном сайте торгов, не доступно для ознакомления.

Таким образом, действия Управления по неразмещению Постановления № 2291-п, доступного для ознакомления, на официальном сайте торгов являются нарушением пункта 28, подпункта 18 пункта 114 Правил.

2. Подпунктом «е» пункта 121 Правил предусмотрено, что заявка на участие в аукционе должна содержать 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.

Пунктом 15 Информационной карты Аукционной документации установлены **требования к участникам Аукциона, в том числе** отсутствие применения в отношении участника аукциона административного наказания в виде приостановления деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в Аукционе.

Пунктом 17 Информационной карты Аукционной документации предусмотрены **документы, предоставляемые для участия в Аукционе, в том числе** 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.

Таким образом, довод Заявителя о том, что в Аукционной документации отсутствует требование о необходимости предоставления документов, подтверждающих отсутствие применения в отношении участника Аукциона административного наказания в виде приостановления деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявок на участие в Аукционе, не может быть признан обоснованным.

3. Пунктом 105 Правил предусмотрен перечень сведений, подлежащих обязательному указанию в извещении о проведении Аукциона. Пунктом 114 Правил установлены сведения, которые должна содержать Аукционная

документация.

При этом указанными нормами не предусмотрено приложение к извещению о проведении Аукциона краткого отчета оценки рыночной стоимости права пользования (аренды) недвижимого имущества, указание в извещении о проведении Аукциона даты проведения оценки, а также кем и на основании чего она проводилась, стандартов оценки и сведений об их принятии, информации о соответствии отчета действующему законодательству.

Таким образом, соответствующий довод Заявителя не может быть признан обоснованным.

4. Из содержания пункта 7 Информационной карты Аукционной документации, а также Приложения № 1 к извещению о проведении Аукциона следует, что начальный (минимальный) размер годовой арендной платы установлен без учета НДС (руб. в год). При этом из положений извещения о проведении Аукциона и Аукционной документации не следует, что стоимость коммунальных платежей включена в размер годовой арендной платы.

Следовательно, довод Заявителя о том, что организатором торгов не указана информация о стоимости аренды с НДС или без него, а также расчет коммунальных платежей (включены или нет) не может быть признан обоснованным.

5. В пункте 1.3 проекта договора аренды муниципального имущества указано, что право собственности Арендодателя на нежилое помещение подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 74АА № 055341, выданного 19.02.2007 года на основании:

- разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 13/2006 от 25.10.2006;

- соглашения об определении долей в праве собственности **на нежилое здание** плавательного бассейна от 08.11.2006.

Согласно извещению о проведении Аукциона объектом Аукциона является **нежилое помещение № 2**, расположенное на 1, 2, подвал этаже двухэтажного дома, т.е. нежилого здания.

Таким образом, организатор торгов передает **нежилое помещение № 2**, принадлежащее ему **на праве собственности** согласно Свидетельству о государственной регистрации права серии 74АА № 055341, выданного 19.02.2007.

Таким образом, довод Заявителя о том, что в нарушение положений действующего законодательства в проекте договора аренды муниципального имущества отсутствует информация о соотношении долей,

не может быть признан обоснованным.

6. Довод Заявителя о неправомерном допуске к участию в Аукционе аффилированных лиц, не может быть признан обоснованным, поскольку нормы действующего законодательства, в том числе и положения Закона о защите конкуренции, не содержат запрета на участие в открытом аукционе аффилированных лиц, а сам по себе факт участия в открытом аукционе таких лиц не может быть рассмотрен как действия организаторов торгов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Данная позиция подтверждена Постановлением ФАС Уральского округа от 22.04.2009 N Ф09-2218/09-С6 по делу N А07-12908/2008-Г-ГЕА.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

7. Согласно подпункту 19 пункта 114 Правил 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.

Вместе с тем, в Аукционной документации отсутствует копия документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам.

Поскольку в Аукционной документации отсутствует копия указанного документа, организатор торгов, в силу подпункта 19 пункта 114 Правил, должен указать в извещении о проведении торгов и в Аукционной документации о том, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается. Однако, Аукционная документация таких сведений не содержит.

Более того, пунктом 9.2 проекта договора муниципального имущества установлено, что предоставление в субаренду муниципального имущества, а

также передача соответствующих прав третьим лицам допускается только с письменного согласия Арендодателя в установленном Законом и другими нормативно-правовыми актами порядке.

Таким образом, действия Управления по неуказанию в извещении о проведении торгов и в Аукционной документации о том, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается, являются нарушением подпункта 19 пункта 114 Правил.

8. В соответствии с подпунктом 3 пункта 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать в том числе порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Пунктом 5.5 проекта договора аренды муниципального имущества установлено, что арендная плата договора в течение всего срока его действия может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором, но не чаще одного раза в год, и не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

Однако порядок пересмотра цены договора в Аукционной документации не содержится.

Следовательно, действия Управления по неуказанию в Аукционной документации порядка пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, являются нарушением подпункта 3 пункта 114 Правил.

9. Согласно пункту 143 Правил при проведении аукциона организатор аукциона в обязательном порядке осуществляет аудио- или видеозапись аукциона и ведет протокол аукциона, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени проведения аукциона, об участниках аукциона, о начальной (минимальной) цене договора (цене лота), последнем и предпоследнем предложениях о цене договора, наименовании и месте нахождения (для юридического лица), фамилии, об имени, отчестве, о месте жительства (для физического лица) победителя аукциона и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене договора.

В ходе рассмотрения жалобы путем прослушивания аудиозаписи проведения Аукциона Комиссией установлено, что победитель поднял карточку на шаге Аукциона 0,5 %, т.е. 426525,02 рублей.

Однако, в протоколе № 2 проведения Аукциона указано последнее предложение о цене договора – 424403 рубля.

Таким образом, протокол № 2 проведения Аукциона не содержит сведений о последнем предложении о цене договора – 426 525,02 рублей, что не соответствует пункту 143 Правил.

Поскольку допущенные Управлением нарушения порядка организации и проведения Аукциона не привели нарушению его прав и законных интересов Заявителя, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, путем аннулирования Аукциона, отмены протоколов, составленных в ходе его проведения, внесения изменений в Аукционную документацию и продления срока приема заявок на участие в Аукционе.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А :

1. Признать жалобу Заявителя обоснованной.
2. Признать действия организатора торгов в лице Управления при организации и проведении Аукциона нарушением пункта 28, подпунктов 3, 18, 19 пункта 114, пункта 143 Правил.
3. Выдать Управлению в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ № 86-07-18.1/17

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов

«10» ноября 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), в составе:

Председателя	<...>	- заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
Членов	<...>	специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
	<...>	специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № **86-07-18.1/17** от 10.11.2017 по жалобе физического лица,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Управлению по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области (далее – Управление) **до 24 ноября 2017 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества Копейского городского округа Челябинской области, Лот № 1, извещение № 290917/0054540/01 (далее – Аукцион, торги), а именно:

- внести изменения в протокол № 2 проведения Аукциона в части указания последнего предложения о цене договора – 426 525,02 рублей;

- внести изменения в проект договора аренды муниципального имущества в части указания на запрет передачи соответствующих прав на муниципальное имущество третьим лицам в соответствии с подпунктом 19 пункта 114 Правил 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, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 (далее – Правила);

- внести изменения в проект договора аренды муниципального имущества в части указания порядка пересмотра цены договора аренды муниципального имущества в сторону увеличения в соответствии с подпунктом 3 пункта 114 Правил;

- разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, информацию о внесении изменения в протокол № 2 проведения Аукциона и в проект договора аренды муниципального имущества.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 30 ноября 2017 года** с приложением подтверждающих документов (надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих внесение изменений в протокол № 2 проведения Аукциона и в проект договора аренды муниципального имущества; документов, подтверждающих размещение на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, информации о внесении изменения в протокол № 2 проведения Аукциона, информации о внесении изменений в проект договора аренды муниципального имущества).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть **заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы**, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.