

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-4979/2021

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

11 ноября 2021г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

при участии, путем систем ВКС, представителя НОУ гимназия «Школа бизнеса» и представителя Департамента имущественных отношений администрации г. Сочи (далее – Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (извещение № 270921/10535692/01, лот № 5 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (извещение № 270921/10535692/01, лот № 5 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном

сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 11.11.2021г. в 11:30.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011г. № 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.

Оспариваемые торги проводятся в соответствии с правилами 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), утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров,

предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

В соответствии с пунктом 103 Правил, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Согласно пункту 105 Правил, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения:

1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона;

2) 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;

3) целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору;

4) начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом;

5) срок действия договора;

6) срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети «Интернет», на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена;

7) требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае

если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка;

8) срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона, устанавливаемый с учетом положений пункта 107 настоящих Правил;

9) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом № 209-ФЗ.

Извещение о проведении торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 270921/10535692/01 от 27.09.2021г.

Лот № 5 – Нежилые помещения № 11, 14, 15, 22, 23 литер Б, 1 этаж общей площадью 138,1 кв.м., расположенные по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Чехова, 40. Целевое назначение имущества – организация питания. Срок договора аренды – 360 дней, Начальная цена - 737 625,00 руб., размер задатка для участия в аукционе – 100 000,00 руб., шаг аукциона – 5% от начальной цены.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются Организатором торгов по рабочим дням с 28.09.2021г. по 18.10.2021г. с 09:00 (МСК) до 16:00 (МСК) по адресу: г. Сочи, ул. Навагинская, д. 18, 1 этаж, кабинет № 4.

В соответствии с извещением, аукцион состоялся 22.10.2021г. с 11:00 (МСК), по адресу: г. Сочи, ул. Навагинская, д. 18, 1 этаж, кабинет № 4.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 20.10.2021г. № 140, для участия в аукционе по лоту № 5 поступило 2 заявки, все претенденты допущены к участию в торгах и признаны участниками аукциона.

В соответствии с протоколом от 22.10.2021г. № 141, победителем аукциона по лоту № 5 признан участник Шишкин В.А., предложение о цене предмета аукциона составило 774 506,00 руб.

Согласно доводу жалобы Заявителя, в нарушение пункта 35 Правил, аукционная документация не содержит требования к техническому состоянию муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока действия договора.

Вместе с тем, пункт 35 Правил содержит требования к конкурсной документации, учитывая форму проведения оспариваемых торгов, ссылка на указанную норму несостоятельна.

Согласно пункту 109 Правил, документация об аукционе должна содержать требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора.

Вместе с тем, исходя из положений пункта 115 Правил, Проект договора является неотъемлемой частью документации об аукционе.

В соответствии с пунктом 2.5.1. Проекта договора (приложение № 5 к аукционной документации) арендатор обязан использовать арендуемые помещения в соответствии с их целевым назначением, а также в соответствии с установленными требованиями к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием арендованного имущества, в соответствии с условиями договора и обеспечивать их сохранность. Не допускать использование арендуемых помещений в целях, нарушающих действующее законодательство Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2.5.4. проекта договора арендатор обязан нести расходы на содержание помещений, указанных в договоре, поддерживать их в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии. Своевременно производить текущий ремонт помещений, переданных в аренду, и принимать долевое участие в капитальном ремонте здания пропорционально отношению площади помещений, указанных в договоре.

Согласно пункту 2.5.5. проекта договора арендатор не вправе производить перепланировок и переоборудования арендуемых помещений без письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязан восстановить прежнее состояние арендуемых помещений в случае самовольной перепланировки или переоборудования.

Таким образом, аукционная документация содержит сведения, предусмотренные пунктом 109 Правил, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно доводу жалобы Заявителя, аукционная документация содержит недостоверные сведения о сроке подачи заявок на участие в аукционе, сроке рассмотрения заявок, а также сроке действия договора аренды.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что согласно пункту 2.3 аукционной документации (редакция от 27.09.2021г.), срок приема заявок с 28.09.2021г. по 18.10.2021г., срок рассмотрения заявок на участие в аукционе – 19.10.2021г. с 16:00 (МСК), дата проведения аукциона – 22.10.2021г. с 11:00.

Вместе с тем, согласно Приложению № 1 к аукционной документации (редакция от 27.09.2021г.), срок приема заявок с 20.04.2021г. по 12.05.2021г., срок рассмотрения заявок на участие в аукционе – 13.05.2021г. с 16:00, дата проведения аукциона 20.05.2021г. с 11:00.

Согласно пояснениям Организатора торгов, в аукционной документации допущена техническая ошибка, в связи с чем 04.10.2021г. внесены соответствующие изменения, что подтверждается публикацией на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru.

В соответствии с пунктом 119 Правил, Организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в документацию об аукционе не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе.

На основании изложенного, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно доводу жалобы Заявителя, аукционная документация не содержит описание и технические характеристики спорного имущества.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 105 Правил, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения о месте 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.

Вместе с тем, данными Правилами не предусматривается исчерпывающий перечень обязательных характеристик.

Извещение содержит информацию о месте расположения, площади и целевом назначении имущества, Комиссия Краснодарского УФАС России не усматривает в действиях Организатора торгов нарушения пункта 105 Правил.

Согласно доводу жалобы Заявителя, аукционная документация содержит неверные сведения о целевом назначении спорного имущества. Нежилые здания, являющиеся предметом аукциона по лоту № 5 расположены на территории общеобразовательного учреждения и предназначены для организации питания обучающихся.

Вместе с тем, законодательством не регламентирован порядок определения целевого назначения нежилых помещений. Исходя из положений статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, условия пользования арендованного имущества определяются договором аренды.

Согласно пояснениям Организатора торгов, спорное муниципальное имущество закреплено на праве оперативного управления за управлением по образованию и науке администрации муниципального образования город-курорт Сочи.

В соответствии с заявлением балансодержателя от 07.06.2021г. № 3673/26.01-19 целевое назначение вышеуказанного имущества – организация питания.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Организатора торгов – Департамента имущественных отношений администрации г. Сочи не установлено нарушений порядка проведения торгов, предусмотренного Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение

указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу НОУ гимназия «Школа бизнеса» на действия Департамента имущественных отношений администрации г. Сочи при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (извещение № 270921/10535692/01, лот № 5 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

эшение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.