

РЕШЕНИЕ по делу № 082/10/18.1-194/2021 от 15.09.2021 г.

по результатам рассмотрения жалобы *

(вх. № 1263/10 от 13.09.2021) на действия организатора торгов – КУ «Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Феодосии Республики Крым»

исполнительная часть объявлена 30.09.2021

решение в полном объеме изготовлено 04.10.2021
г. Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее по тексту - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии – *; члены комиссии: *, *

рассмотрев жалобу * (далее – Заявитель)

(№ 1263/10 от 13.09.2021) на действия Организатора торгов – КУ «Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Феодосии Республики Крым» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования города Феодосия Республики Крым (извещение на сайте torgi.gov.ru № 060721/16377086/03),

в отсутствие представителя Заявителя, уведомленного надлежащим образом,

в присутствии представителя Организатора торгов по доверенности –

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 1263/10 от 13.09.2021) на действия Организатора торгов – при проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования города Феодосия Республики Крым (извещение на сайте torgi.gov.ru №

721/16377086/03).

Победитель в своей жалобе указывает, что Организатором торгов при организации и проведении торгов допущен ряд нарушений действующего законодательства, которые выразились в следующем:

1. Право муниципальной собственности на объекты аренды недвижимого имущества, являющегося предметом аукциона, не зарегистрировано в соответствии с требованиями законодательства РФ.
2. В извещении о проведении аукциона №060721/16377086/03, размещенном на сайте torgi.gov.ru, в поле «размер задатка» указано значение «0», при этом, согласно прикрепленной аукционной документации, размер задатка составляет 19479,75 (девятнадцать тысяч четыреста семьдесят девять) рублей 75 копеек.
3. Извещение и документация об аукционе размещена на сайте torgi.gov.ru 23.07.2021 года, в п. 9 Извещения и п.40 - 47 Документации указано, что прием заявок на участие в аукционе начат с 26.07.2021 года, что нарушает требования подпункта 5 пункта 114 приказа ФАС № 67.
4. Пункт 46, 47 Документации об аукционе содержит две даты проведения аукциона 20.08.2021 и подведения итогов аукциона 23.08.2021 года, при том, что пункт 143 приказа ФАС № 67 указывает, что «протокол подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день проведения аукциона».
5. Пунктом 35 Документации об аукционе установлено требование: «согласно требованиям пункта 3.11 проекта договора (приложение № 2 к аукционной документации), задаток зачисляется в счет платежей за последний месяц аренды по Договору аренды», при том, что окончательная цена предмета аукциона устанавливается по результатам аукциона.
6. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 18.08.2021 года размещен на сайте torgi.gov.ru 19.08.2021 в 22.36, что нарушает требования п. 133 приказа ФАС № 67.
7. Протокол о результатах аукциона от 20.08.2021 года, размещен на сайте torgi.gov.ru 26.08.2021 в 08.31, что нарушает требования п. 144 приказа ФАС № 67.
8. Организатором торгов в фабуле Документации об аукционе указано, что документация подготовлена на основании постановления администрации города Феодосии Республики Крым от 07.08.2037 № 2037 «О проведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества», а на сайте torgi.gov.ru размещено постановление администрации города Феодосии Республики Крым от 19.07.2021 № 2289.
9. Организатором торгов в мой адрес (Победителя аукциона)

направлены три экземпляра договора аренды и протокол о результатах аукциона (который отличается от размещенного на сайте torgi.gov.ru) заказным письмом 02.09.2021 года, мною получены 07.09.2021, что нарушает требования пункта 143 приказа ФАС № 67.

10. Согласно пп. 5.8, 5.11, 5.12 проекта договора аренды, обязательные платежи по аренде имущества не ограничиваются установленной арендной платой, а увеличиваются на суммы, проистекающие из требований данных пунктов и не указанные организатором торгов.
11. 11.08.2021 г. мной было направлено заявление организатору торгов с просьбой разъяснения требований пп. 5.8, 5.11, 5.12 проекта договора аренды. Разъяснения не были размещены на сайте торгов, что является нарушением п. 48 приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67.
12. На момент проведения аукциона и по сегодняшний день, в помещении, являющемся объектом аукциона, функционирует магазин ИП *, таким образом, подписание договора с актом приема-передачи и фактический прием объекта в аренду не представляется возможным.

коде рассмотрения жалобы, изучения представленных документов и иснений, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

организатором торгов 23.07.2021 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – torgi.gov.ru размещено извещение № 060721/16377086/03 о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования города Феодосия Республики Крым.

объектом аукциона является: нежилое помещение, площадью 152 кв.м., расположенное по адресу: г. Феодосия, пгт. Орджоникидзе, ул. Нахимова, д.

аукционная документация подготовлена в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 122-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме аукциона» (далее – приказ № 67).

нование проведения аукциона: Постановление Администрации города Феодосии Республики Крым от 19.07.2021 № 2289 «О проведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества».

период приема заявок на участие в аукционе: «26» июля 2021 года 10.00 час.

срок окончания приема заявок на участие в аукционе: «17» августа 2021 года в 10.00 час.

срок определения участников аукциона: «18» августа 2021 года.

срок проведения аукциона: «20» августа 2021 года в 15:00 час.

срок проведения итогов аукциона: «23» августа 2021 года.

В отношении *первого довода* Заявителя Организатор торгов пояснил, что право муниципальной собственности муниципального образования городской округ Феодосия Республики Крым на нежилое помещение, расположенное по адресу Республика Крым, г. Феодосия, пгт. Джоникидзе, ул. Нахимова, д. 14, площадью 152 кв.м., подтверждается выпиской из реестра муниципальной собственности (выписка № 407 от 07.2021 г.).

Также Организатор торгов сообщил, что заключен муниципальный контракт на выполнение работ по кадастровым работам с изготовлением технических планов для постановки на государственный кадастровый учет объектов капитального строительства - нежилых помещений, расположенных на территории муниципального образования городской округ Феодосия Республики Крым» (номер закупки 0175300034121000070) с целью государственной регистрации права муниципальной собственности.

Служба Крымского УФАС России отмечает, что срок действия договора аренды составляет 11 (одиннадцать) месяцев, что указывает на отсутствие необходимости регистрации договора аренды в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

В отношении *второго довода* Заявителя Организатор торгов пояснил, что при размещении извещения о проведении аукциона № 060721/16377086/03 была допущена техническая ошибка, в поле задаток указано значение «0», в документации размер задатка указан 19479,75 руб.

Таким образом, Организатором торгов допущено нарушение пп.7 п. 105, п. 1 Приказа № 67.

В отношении *третьего довода* Заявителя установлено следующее.

В соответствии с пп. 5 п. 114 Приказа № 67 датой начала срока подачи заявок

участие в аукционе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона.

, извещение о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – torgi.gov.ru размещено Организатором торгов 23.07.2021 г.

Согласно извещению и документации об аукционе дата начала подачи заявок на участие в аукционе – 26.07.2021 г.

Организатор торгов в своих письменных пояснениях сообщил, что 24.07.2021 и 25.07.2021 г. являлись нерабочими днями, поэтому началом подачи заявок объявлен следующий рабочий день.

Согласно мнению Крымского УФАС России, пп. 5. 114 Приказа № 67 не содержит указания на исчисление в календарных днях, а установление даты начала подачи заявок на следующий рабочий день нарушением не является.

В отношении четвертого довода Заявителя установлено следующее.

Согласно п. 46 документации об аукционе проведение аукциона назначено «20» августа 2021 года в 15:00 час.

Несмотря на то, что п. 47 документации об аукционе установлено, что подведение итогов аукциона «23» августа 2021 года.

Согласно п. 143 Приказа № 67 протокол аукциона подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день проведения аукциона. В протоколе аукциона 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 физического лица), фамилии, об имени, отчестве, о месте жительства (для физического лица) победителя аукциона и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене договора.

Таким образом, протокол аукциона по факту и является подведением итогов аукциона, которые должны быть осуществлены в день проведения аукциона – «23» августа 2021 года, а понятие «подведение итогов аукциона» и необходимость установления для этого отдельной даты, Приказ № 67 не содержит.

В отношении пятого довода Заявителя установлено следующее.

Согласно п. 35 документации об аукционе, согласно требованиям пункта 3.11 проекта договора (приложение № 2 к аукционной документации), платеж зачисляется в счет платежей за последний месяц аренды по

товору аренды.

пунктом 3.11 проекта договора установлено, что обязательства Арендатора по оплате арендной платы обеспечиваются в виде обеспечительного взноса в размере не меньшем, чем арендная плата за базовый месяц, который засчитывается в счет арендной платы за последний месяц (последние месяцы) аренды.

По мнению Заявителя окончательная цена предмета аукциона устанавливается по результатам аукциона. Между тем, Комиссия Крымского АС России полагает, что зачисление задатка (равного начальной (минимальной) цене договора в размере минимального ежемесячного платежа – 19479,75) в счет платежей за последний месяц аренды по товару аренды не является нарушением действующего законодательства.

В отношении *шестого довода* Заявителя Организатор торгов пояснил, что протокол рассмотрения заявок размещен на сайте torgi.gov.ru 19.08.2021 в связи с техническими неполадками в работе сети Интернет в Управлении.

Согласно п. 45 документации об аукционе определение участников аукциона от 18 августа 2021 года. Между тем, протокол рассмотрения заявок размещен на сайте torgi.gov.ru 19.08.2021.

В соответствии с п. 133 Приказа № 67 протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе в день окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе размещается организатором аукциона или специализированной организацией на официальном сайте торгов.

Организатором торгов не предоставлено документального подтверждения технических неполадок в работе сети Интернет в Управлении. Таким образом, Организатором торгов допущено нарушение п. 133 Приказа № 67.

В отношении *седьмого довода* Заявителя Организатор торгов пояснил, что протокол аукциона был размещен на сайте torgi.gov.ru 26.08.2021 в связи с отпуском в очередном отпуске сотрудника ответственного за организацию торгов.

В соответствии с п. 144 Приказа № 67 протокол аукциона размещается на официальном сайте торгов организатором аукциона или специализированной организацией в течение дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

Протокол о результатах аукциона от 20.08.2021 г. был размещен на сайте torgi.gov.ru 26.08.2021 г.

На основании вышеизложенного, Организатором торгов допущено

ушение п. 144 Приказа № 67.

отношении *восьмого довода* Заявителя Организатор торгов пояснил, что при размещении документации об аукционе в реквизитах постановления администрации города Феодосии Республики от 19.07.2021 № 2289 была допущена техническая ошибка.

отношении *девятого довода* Заявителя Организатор торгов пояснил, что в грудничком Управления в телефонном режиме была достигнута договоренность с заявителем о получении им договора и протокола аукциона нарочно 02.09.2021. 02.09.2021 в здании Администрации города Феодосии по адресу г. Феодосия, Земская, 4 заявитель отказался принять документы.

соответствии с п. 143 Приказа № 67 Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола аукциона передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе.

жду тем, протокол аукциона от 20.08.2021 г. был направлен заказным письмом в адрес Заявителя 02.09.2021 г., и получен Заявителем 07.09.2021 г., является нарушением п. 143 Приказа № 67. Кроме того, Приказ № 67 не предусматривает достижения договоренностей между Организатором торгов и Заявителем по вопросу передачи проекта договора.

отношении *десятого довода* Заявителя установлено следующее.

Заявитель в свое жалобе указывает:

пункте 5.8 проекта договора аренды указано следующее: «Арендатор обязуется в течение месяца со дня заключения настоящего Договора страховать арендованное имущество на сумму не ниже его стоимости, определенной на основании справки о балансовой (остаточной) стоимости арендуемого имущества в пользу Арендодателя, как стороны, которая несет риск случайной гибели или повреждения объекта аренды, в порядке, определенном действующим законодательством, и предоставить Арендодателю заверенные печатью Арендатора копии страхового полиса и платежного поручения в 5-дневный срок со дня получения страхового полиса. Постоянно обновлять договор страхования таким образом, чтобы в течение всего срока аренды имущество было застрахованным.» При этом, величина балансовой (остаточной) стоимости арендуемого имущества в документации отсутствует. В пункте 5.11 проекта договора аренды указано следующее: Арендатор обязуется осуществлять затраты, связанные с содержанием арендованного имущества, и в течение 15 дней после подписания

стоящего Договора заключить с Правообладателем арендованного имущества договор о компенсации затрат Правообладателя на содержание арендованного имущества и предоставление коммунальных услуг арендатору.» При этом информация о суммах, целевом назначении и периодичности указанных затрат на также проект указанного договора в извещении отсутствуют. В пункте 5.12 проекта договора аренды указаны следующие обязанности арендатора: «Принимать долевое участие в капитальном ремонте здания, в котором находится арендуемое имущество, согласно перечню ремонтных работ, устанавливаемым Арендодателем». При этом информация о суммах и периодичности отчислений на капитальный ремонт объекта, а также указанный «Перечень ремонтных работ, устанавливаемых Арендодателем» в извещении отсутствуют.

Им образом, согласно пп. 5.8, 5.11, 5.12 проекта договора аренды, капитальные платежи по аренде имущества не ограничиваются арендованной арендной платой, а увеличиваются на суммы, проистекающие из требований данных пунктов и не указанные организатором торгов».

Организатор торгов в своих письменных пояснениях сообщил: «Проект договора является утвержденным решением 24 сессии 1 созыва Одосийского городского совета №401 от 29.06.2015. В случае несогласия заявителя с пунктами договора, он должен был направить в Управление протокол разногласий».

Проект договора не содержит информации, а Организатор торгов, присутствующий на заседании Комиссии Крымского УФАС России, не смог дать пояснения относительно того, где можно получить информацию о величине балансовой (остаточной) стоимости арендуемого имущества; целевом назначении и периодичности затрат, связанных с содержанием имущества; сумме и периодичности отчислений на капитальный ремонт объекта.

Им образом, потенциальный участник аукциона и (или) победитель аукциона не может сделать вывод о финансовых затратах, связанных с реализацией договора аренды недвижимого имущества.

Также в связи со ссылками Организатора торгов на то, что в случае несогласия заявителя с пунктами договора, он должен был направить в Управление протокол разногласий, Комиссия Крымского УФАС России отмечает, что протокол разногласий при проведении аукциона в соответствии с нормами Приказа № 67 законодательно не предусмотрен.

В отношении одиннадцатого довода Заявителя установлено следующее.

В соответствии с п. 118 Приказа № 67 разъяснение положений документации

аукционе осуществляется в соответствии с пунктами 47 - 48 Приказа № 67.

Согласно п. 47 Приказа № 67 любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Согласно п. 48 Приказа № 67 в течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

11.08.2021 г. Заявителем 11.08.2021 г. в адрес Организатора торгов было направлено заявление о даче разъяснений (вх. № 01-13/696 от 11.08.2021), на которое 18.08.2021 г. за исх. № 01-14/32 Организатором торгов дан ответ.

Ввиду того, что вкладка «разъяснения» на сайте torgi.gov.ru по извещению 160721/16377086/03 не содержит никакой информации.

Таким образом, Организатором торгов допущено нарушение п. 48 Приказа № 67.

В отношении двенадцатого довода Заявителя Организатор торгов пояснил, что информация о нахождении в помещении иных лиц, доведена до сведения Управления муниципального контроля Администрации города Феодосии Республики Крым, для проведения проверки.

На заседании Комиссии Крымского УФАС России представитель организатора торгов о результатах проверки пояснить не смог.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1. ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу * (вх. № 1263/10 от 13.09.2021) на действия Организатора торгов – МКУ «Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Феодосии Республики Крым» при проведении аукциона на право заключения договора

аренды муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования города Феодосия Республики Крым (извещение на сайте torgi.gov.ru № 060721/16377086/03) обоснованной;

2. Выдать Организатору торгов, обязательное для исполнения, предписание;
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;
4. Снять ограничение, наложенное уведомлениями исх. № 07/1583 от 15.09.2021, исх. № 07/1626 от 21.09.2021.

решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии

*

Члены Комиссии

*

*