УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53, 53-13-09

e-mail: to33@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № 033/10/18.1-770/2021

«20» августа 2021 г. г. Владимир

Постоянно действующая Комиссия Владимирского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), утвержденная приказом Владимирского УФАС России от 30.12.2011 № 428, в составе:

<……..>

в присутствии представителей организатора торгов – Муниципального унитарного предприятия «Владимирводоканал» г. Владимир (далее – Организатор торгов, МУП «Владимирводоканал») – <……..>;

в присутствии Индивидуального предпринимателя <……..> (далее – Заявитель, ИП <……..>);

рассмотрев дело № 033/10/18.1-770/2021, возбужденное по жалобе ИП <……..>

на действия МУП г. Владимира «Владимирводоканал» при заключении договора по результатам аукциона по продаже прав на заключение договоров аренды объектов муниципальной собственности (извещение № 020721/0116183/01),

УСТАНОВИЛА:

В управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области поступила жалоба ИП <……..> (вх. № 6088 от 13.08.2021) на действия МУП «Владимирводоканал» при заключении договора по результатам аукциона по продаже прав на заключение договоров аренды объектов муниципальной собственности (извещение № 020721/0116183/01).

Как следует из жалобы, ИП <……..> принимал участие в проводимом МУП «Владимирводоканал» аукционе по продаже прав на заключение договоров аренды объекта муниципальной собственности нежилого задания площадью 103,8 кв. м., расположенного по адресу: Собинский район, д. Демидово.

Поскольку по итогам аукциона заявка заявителя была единственной, аукцион был признан несостоявшимся.

По мнению заявителя, организатор торгов в нарушение действующего законодательства уклонился от заключения договора аренды в связи с изменением существенных обстоятельств – отсутствия у объекта аукциона кровли.

В связи с поступлением вышеуказанной жалобы, на основании статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Владимирским УФАС России возбуждено дело № 033/10/18.1-770/2021.

В соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, 16 августа 2021 Владимирским УФАС России в адрес организатора торгов МУП «Владимирводоканал» направлено уведомление о приостановлении торгов, том числе в части заключения договора.

Кроме того, информация о поступлении жалобы ИП <……..>, а также сведения о дате и времени рассмотрения жалобы размещены на сайте Владимирского УФАС России http://vladimir.fas.gov.ru в разделе «Решения».

ИП <……..> на заседании Комиссии Владимирского УФАС России доводы жалобы поддержал при этом пояснил, что существенные условия договора не изменились, поскольку он полностью удовлетворен состоянием объекта аренды.

Представитель МУП «Владимирводоканал»» на заседании Комиссии Владимирского УФАС России с доводами жалобы не согласилась, в обоснование действий Организатора торгов пояснила, что исходя из условий документации передаваемое в аренду здание имеет крышу выполненную из металлочерепицы в хорошем состоянии.

03.08.2021 в адрес Организатора торгов поступила информация о факте повреждения имущества планируемого к передаче в аренду по итогам торгов, а именно имущество повреждено путем демонтажа перекрытий и кровли, выполненной из металлочерепицы. Таким образом, действиями неустановленных лиц причинен вред имуществу, переданному МУП «Владимирводоканал» в хозяйственное ведение и соответствующее заявление было направлено правоохранительные органы с целью проведения проверки последними и принятия процессуального решения о возбуждении уголовного дела. Таким образом, в настоящее время специалистами МУП «Владимирводоканал» производятся действия по определению размера причиненного ущерба, в дальнейшем возможно привлечение специалистов для дачи соответствующих заключений.

В силу статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Вышеуказанные обстоятельства явились основанием для направления отказа в заключении договора аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью, а именно нежилого здания, расположенного по адресу Владимирская область. Собинский р-он. д. Демидово в адрес ИП <……..>

Более подробно позиция Организатора торгов изложена в отзыве от 18.08.2021 №11821.

Комиссия Владимирского УФАС России, изучив документы, которые были представлены в материалы дела, приходит к следующему.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей статьи 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 июля 2011 года № 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Из части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции следует, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Как установлено в ходе рассмотрения дела, 02.07.2021 на официальном сайте www.torgi.gov.ru организатором торгов МУП «Владимирводоканал» размещены извещение о проведении торгов № 020721/0116183/01 и документация об аукционе по продаже прав на заключение договоров аренды объектов муниципальной собственности (далее – Аукционная документация).

Предметом аукциона является право на заключение договора аренды нежилого здания, расположенного по адресу: Владимирская область, Собинский район, д. Демидово (реестровый номер 1.2.15712) площадью 103,8 кв.м., с момента заключения договора на 10 лет для размещения склада. Имущество находится у МУП «Владимирводоканал» на праве хозяйственного ведения.

Согласно пункту 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении

государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение указанных договоров может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в случаях, предусмотренных частями 1, 3.1, 3.2, 3.3, 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

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, утверждены приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила № 67).

Согласно пункту 28 Правил №67, размещение информации о проведении конкурсов или аукционов на официальном сайте торгов в соответствии с Правилами является публичной офертой, предусмотренной статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

В соответствии с пунктом 120 Правил №67 заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 148 Правил №67 аукцион признается несостоявшимся в случае если в аукционе участвовал один участник.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению №020721/0116183/01 от 03.08.2021 на участие в аукционе поступила единственная заявка, в связи с чем аукцион признан несостоявшимся.

В соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества могут быть переданы без проведения торгов лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным.

Пунктом 151 Правил №67 предусмотрено, что в случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об

аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

Согласно разделу I Аукционной документации договор аренды должен быть подписан организатором торгов и победителем аукциона (единственным участником несостоявшегося аукциона) не ранее чем через десять дней со дня размещения протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, на официальном сайте торгов, но не позднее 17 августа 2021 года. В случае признания аукциона несостоявшимся договор аренды с единственным участником аукциона заключается по начальной (минимальной) цене договора.

Пунктом 12.1 Аукционной документации установлено, что победитель аукциона (единственный участник несостоявшегося аукциона) обязан не позднее 17 августа 2021 года, предоставить организатору торгов подписанный со своей стороны договор.

11.08.2021 Организатор торгов уведомил ИП <……..> об отказе в заключении договора, в связи с изменением существенных условий договора, а именно имущество повреждено путем демонтажа перекрытий и кровли, выполненной из металлочерепицы.

Вместе с тем, Комиссия Владимирского УФАС России полагает, что данный отказ противоречит требованиям пункта 15 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции», пункта 151 Правил №67.

Так, приложением № 2 к Аукционной документации является проект договора аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью (далее - Проект договора).

В соответствии с пунктом 1.6. Проекта договора общая характеристика нежилого здания указана в Приложении № 2, т.е. в Отчете № 21027750 от 07.06.2021 об оценке рыночной стоимости величины годовой арендной платы, выполненный ООО «ВладИнком-Групп» (далее - Отчет об оценке).

Согласно общей характеристики оцениваемого здания (стр. 13) Отчета об оценке состояние объекта является неудовлетворительным (ветхим, аварийным).

На странице 37 Отчета об оценке указано, что кровля здания является металлической, требует восстановления, при этом износ конструктивного элемента составляет 80%. На дату оценки здание не используется, является заброшенным, с конструкциями в ветхом (аварийном) состоянии. В текущем состоянии по назначению здание не может быть использовано, равно как и по иному назначению.

Согласно пункту 2.1.1. Проекта договора арендодатель обязуется передать в аренду нежилое здание Арендатору по акту приема-передачи с указанием

технического состояния и типовой характеристики передаваемого имущества.

Пунктом 6.7 Проекта договора установлено, что Арендатор осмотрел передаваемое ему в аренду имущество и ознакомился с его техническим состоянием, ему известно, что состояние имущества является неудовлетворительным (ветхим, аварийным).

В соответствии со статьей 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Таким образом, уже на момент объявления аукциона состояние объекта являлось неудовлетворительным (ветхим, аварийным) и здание не могло использоваться. Изменение состояния кровли не повлекло изменение состояния здания, арендной платы, обязанностей и ответственности сторон по договору. ИП <……..> подавая заявку на участие в аукционе был ознакомлен с тем, что состояние объекта недвижимости является ветхим и аварийным.

Следовательно, те существенные условия, без которых договор не может быть заключен, остались прежними

Кроме того, Организатором торгов не представлено достоверных доказательств, что на момент объявления аукциона крыша объекта недвижимости находилась в хорошем состоянии. Напротив, из Отчета оценки следует, что износ крыши составляет 80 % и требует восстановления.

Комиссия Владимирского УФАС России не принимает ссылку представителя Организатора торгов на часть 1 статьи 662, часть 1 статьи 616 ГК РФ, согласно которым у него возникает обязанность безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения расходов арендатора на устранение недостатков имущества, либо производство капитального ремонта, поскольку это противоречит условиям Проекта договора.

Так, в соответствии с пунктом 2.2. Проекта договора арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче имущества в аренду.

Согласно пункта 2.3.7. Проекта договора арендатор обязуется не производить перепланировок, переоборудования, реконструкцию, капитальный ремонт арендуемого нежилого здания, а также других неотделимых улучшений арендованного имущества, вызываемых потребностями Арендатора без письменного разрешения Арендодателя и УМИ г. Владимира. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества,

возмещение стоимости этих улучшений Арендодателем Арендатору не производится.

Пунктом 150 Правил №67 определено, что заключение договора по результатам аукциона осуществляется в порядке, установленном пунктами 92 - 100 Правил.

Пунктом 93 Правил №67 установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа от заключения договора с победителем или участником конкурса, а именно:

1) проведения ликвидации такого участника конкурса - юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании такого участника конкурса - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

2) приостановления деятельности такого лица в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

3) предоставления таким лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных пунктом 52 Правил.

Из анализа указанных правовых норм также следует, что у Организатора торгов отсутствовали законные основания для отказа в заключении договора аренды с ИП <……..>

Таким образом, Организатор торгов обязан заключить договор аренды государственного или муниципального имущества с единственным участником торгов, единственным заявителем (в случае соответствия заявки на участие в торгах, поданной единственным заявителем, требованиям, установленным документацией о торгах, в том числе требованиям к участникам торгов) на условиях, предусмотренных Аукционной документацией.

Согласно Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В связи с чем, Комиссия Владимирского УФАС России приходит к выводу о том, что жалоба ИП <……..> является обоснованной; а также решает выдать Организатору торгов предписание об устранении нарушения путем совершения действий, направленных на заключение договора аренды.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Индивидуального предпринимателя <……..> на действия организатора торгов – Муниципального унитарного предприятия «Владимирводоканал» г. Владимир (600026, Владимирская область, г. Владимир, ул. Горького, д. 95, ОГРН 1023301463239, ИНН 3302001983) по отказу в заключении договора по результатам аукциона по продаже прав на заключение договоров аренды объектов муниципальной собственности (извещение № 020721/0116183/01), обоснованной.

2. Выдать организатору торгов – Муниципальному унитарному предприятию «Владимирводоканал» г. Владимир (600026, Владимирская область, г. Владимир, ул. Горького, д. 95, ОГРН 1023301463239, ИНН 3302001983) предписание об устранении нарушений.

Решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.