

31 января 2023г. г. Краснодар

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:

в отсутствие надлежащим образом уведомленного С.А.Г. системы ВКС, представителя Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Каневского района К по доверенности от 30.01.2023г. № 02.1-07/74 (далее – Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды (извещение № 22000060050000000011 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды (извещение № 22000060050000000011 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалоб размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалоб состоялось посредством видеоконференцсвязи 31.01.2023г. в 10:00 (МСК).

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, в связи с чем 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.

В соответствии с приказом Управления имущественных отношений администрации МО Каневского района № 59 от 29.11.2022г., Организатор торгов объявил о проведении торгов в отношении следующего имущества.

Лот № 1 – трубчатый переезд через балку Желтые Копани с кадастровым номером 23:11:0102000:1093, площадью 1898,4 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневской район, Новодеревянковское сельское поселение, в 3,5 км., от устья на балке Желтые Копани.

Извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 22000060050000000011.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются с 30.11.2022 09:00 (МСК) до 21.12.2022 09:00 (МСК). Дата и время проведения аукциона

Согласно доводу жалобы, целевое назначение муниципального имущества (Лот 1) указанное в извещении, не соответствует фактическому и противоречит действующему законодательству.

Согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, целевое назначение муниципального имущества, права на которое передаются по договору: 7.4 сооружения дорожного транспорта.

Наименование: трубчатый переезд через балку Желтые Копани.

Таким образом, Организатором торгов указано назначение предоставляемого в аренду имущества, в соответствии с Выпиской из ЕГРН.

Так, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно доводу жалобы Заявителя, Документация не соответствует подпунктам 17, 18 пункта 114 Правил.

Согласно подпункту 17 пункта 114 Правил, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать 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.

Согласно подпункту 18 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.

Согласно Выписке из ЕГРН, правообладателем объекта недвижимого имущества — предмета аукциона является муниципальное образование Каневского района Краснодарского края.

Таким образом, документом, подтверждающим согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав является приказ Управления имущественных отношений администрации МО Каневского района № 59 от 29.11.2022г., опубликованный в составе документации.

Так, Комиссия Краснодарского УФАС России, приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно доводу жалобы, пункт 3 Документации не содержит требований, предъявляемых к участникам аукциона.

Пункт 3 Документации содержит следующее: требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 3.2 Документации, заявка, в том числе, подаваемая в форме электронного документа, на участие в аукционе должна содержать:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных

предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона;

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя (при наличии печати) и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка являются крупной сделкой;

е) 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;

2) предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка

(выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества.

Согласно подпункту 6 пункта 114 Правил, Документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать требования к участникам аукциона, установленные пунктом 18 Правил.

Так, Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что Документация не противоречит подпункту 6 пункта 114 Правил, так как содержит необходимые требования, таким образом Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно доводу жалобы, Документация противоречит подпункту 16 пункта 114 Правил.

Согласно подпункту 16 пункта 114 Правил, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Так, в соответствии с пунктом 1.12. Документации, при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в настоящей документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Вместе с тем, согласно пункту 5.1 Проекта-договора, изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон и в случае их согласования оформляются письменно путем заключения дополнительного соглашения (соглашения).

Согласно пункту 41 Правил, к конкурсной документации должен быть приложен проект договора (в случае проведения конкурса по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью конкурсной документации.

Таким образом, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода Заявителя, так как Организатор торгов в нарушение подпункта 16 пункта 114 Правил, установил возможность изменения условий договора.

Также, согласно материалам представленным на рассмотрение, Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что договор по

итогах торговой процедуры заключен с Мищеряковым Андреем Викторовичем 09.01.2023г.

Согласно реестровой записи № 23:11:0102000:1093-23/230/2023-3, договор на право аренды зарегистрирован в Едином государственном Реестре недвижимости 18.01.2023г.

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:

1. Признать жалобу С.А.Г. на действия Управление имущественных отношений администрации муниципального образования Каневской район при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды (извещение № 22000060050000000011 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.
2. Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов не выдавать, в связи с заключенным договором.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Каневского района.

Заместитель председателя комиссии

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Краснодарского края в течение трех месяцев со дня его вынесения.