

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-33/2024

по результатам рассмотрения жалобы ИП <...> на действия организатора торгов - МБОУ СОШ № 91 при проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества

23.01.2024

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 18.01.2024

Решение в полном объеме изготовлено 23.01.2024

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Михин С.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя управления;

Качкин И.В. - член Комиссии, заместитель начальника отдела;

Субботин С.Г. - член Комиссии, государственный инспектор,

в отсутствие надлежащим образом уведомленного заявителя ИП <...>, в присутствии директора МБОУ СОШ № 91 <...>, на основании приказа,

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба индивидуального предпринимателя <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения средняя общеобразовательная школа № 91 (далее — Организатор) при организации аукциона на право заключения договора аренды торгового места под буфет (извещение в ГИС Торги № 2200011817000000004) (далее - Аукцион).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1 ст. 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.

Порядок проведения указанных торгов установлен Порядком 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, утверждёнными приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 (далее — Порядок).

Таким образом, рассмотрение указанной жалобы относится к компетенции Воронежского УФАС России.

Согласно ч. 2 ст. 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.

Заявитель приводит в своей жалобе следующие доводы:

1. Извещением о проведении Аукциона установлен задаток в размере 100% от стоимости договора на весь срок его действия. Заявитель считает, что такой задаток ограничивает конкуренцию, не позволяя участвовать в Аукционе лицам, которые не имеют возможности внести сумму задатка.

2. Начальная цена арендной платы не соответствует сумме, указанной в отчёте об оценке рыночной стоимости.

3. Организатором, в проекте договора, неправомерно предусмотрена возможность заключения договора аренды на новый срок.

В просительной части Заявитель просит признать жалобу обоснованной и обязать Организатора повторно провести Аукцион.

Исходя из доводов жалобы, Заявитель обладал правом обжалования в соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Частью 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьёй, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети

"Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно ч. 5 той же статьи в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Поскольку договор по результатам Аукциона заключен не был жалоба признаётся поданной в установленный для обжалования срок.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению, по существу.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет. Рассмотрение жалобы назначено на 16.01.2024. При рассмотрении жалобы однократно объявлялся перерыв до 18.01.2024.

Организатор выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

Управлением имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж (далее — УИЗО АГО г. Воронежа) издан приказ от 15.12.2023 № 1628 «О согласовании проведения аукциона МБОУ СОШ № 91», которым Организатору согласовано проведение Аукциона.

20.12.2024 Организатором на сайте ГИС Торги и УТП «Сбербанк-АСТ» размещено извещение о проведении Аукциона.

Аукционной установлены следующие даты проведения этапов Аукциона:

- дата начала приема заявок: 21.12.2023 в 00 часов 00 мин.;
- дата и время окончания приема заявок: 09.01.2024 в 00 часов 00 мин.;
- дата рассмотрения заявок: 10.01.2024.

Предметом аукциона является право на заключение договоров аренды части нежилого помещения, для использования Арендатором помещения для установки аппарата автоматической торговли с целью реализации пищевых продуктов и создания необходимых условий по организации питания

обучающихся и работников, на территории имущества, переданного в оперативное управление МБОУ СОШ № 37, состоящего из:

№ лота	Адрес места нахождения	Площадь, кв.м.	Стоимость договора, руб.	Шаг аукциона	Задаток, руб.	Описание	Срок договора
1	г. Воронеж, ул. Черепанова, д. 18	5,5	600 000	5%	600 000	Часть нежилого помещения	5 лет

Начальная (минимальная) цена договора включает в себя:

- стоимость аренды за 60 месяца за указанное выше имущество, без учета НДС;
- стоимости услуг по содержанию и эксплуатации объекта недвижимости,
- плату за пользование земельным участком, на котором расположен объект аукциона.

Величина повышения начальной цены договора («шаг аукциона») устанавливается в размере 5 % (пяти) процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

Для участия в аукционе Заявителю от своего имени (юридического лица, индивидуального предпринимателя, физического лица) необходимо внести задаток на указанные ниже реквизиты в срок, установленный настоящей документацией об аукционе, для приема заявок на участие в аукционе.

Размер задатка устанавливается в размере 600 000 (шестьсот тысяч) рублей.

Изучив доводы жалобы, представленные доказательства и выслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Относительно довода о размере задатка.

В силу п. 27 Порядка, организатором конкурса или аукциона устанавливается требование о внесении задатка. При этом размер задатка определяется организатором конкурса или аукциона.

В случае если организатором конкурса или аукциона установлено требование о внесении задатка, такое требование в равной мере распространяется на всех участников конкурса или аукциона и указывается в извещении о проведении конкурса или аукциона.

В силу части 1 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны (часть 2 статьи 381 ГК РФ).

При этом, Порядком не установлены ограничения в части требований к размеру задатка. Комиссия при этом отмечает, что сам факт того, что какой-либо из хозяйствующих субъектов не может принять участие в аукционе по причине размера задатка, не может свидетельствовать об ограничении конкуренции.

Таким образом, Комиссия признаёт данный довод жалобы необоснованным.

2. Относительно довода о начальной цене.

В составе извещения о проведении Аукциона размещён отчёт об оценке рыночной стоимости арендной платы торгового места под буфет (3 этаж, поз. 111) в лит. А, площадью 5,5 кв.м., расположенного по адресу: РФ, г. Воронеж, ул. Черепанова, д. 18 по состоянию на 23.11.2023.

Согласно указанному отчёту, рыночный размер арендной платы в месяц составляет 4191 руб.

Согласно пп. 4 п. 88 Порядка сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно содержать начальную (минимальную) цену договора (цену 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.

При этом, Порядком не установлены правила определения начальной (максимальной) цены. Органы власти и местного самоуправления при передаче государственного и муниципального имущества в аренду вправе устанавливать размер ставки арендной платы, отличающийся от рыночной стоимости, определенной оценщиком (ниже или выше ее уровня). Для случаев заключения договоров аренды государственного или муниципального имущества на торгах органы власти и местного самоуправления по собственному усмотрению устанавливают в качестве начальной (минимальной) цены договора арендную плату или плату за заключение договора, размер которых определяется в ходе проведения конкурса или аукциона.

Так же Комиссия отмечает, что согласно приказа УИЗО АГО г. Воронежа от 15.12.2023 № 1628 «О согласовании проведения аукциона МБОУ СОШ № 91» итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определённая в отчёте, является рекомендуемой для определения начальной цены предмета аукциона.

Таким образом, ни Положение, ни приказ УИЗО АГО г. Воронежа от 15.12.2023 № 1628 «О согласовании проведения аукциона МБОУ СОШ № 91» не содержат императивного требования об установлении в качестве начальной цены предмета Аукциона, сумму определённую отчётом об оценке.

С учётом изложенного, Комиссия признаёт данный довод жалобы необоснованным.

3. Относительно довода о наличии в проекте договора положения о

ВОЗМОЖНОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НА НОВЫЙ СРОК.

Пунктом 3.2 проекта договора, размещённого в составе Аукционной документации предусмотрено, что арендатор, н надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, который составляет не менее чем на три года с даты истечения срока действия Договора. О желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до окончания действия Договора. Договор может быть продлен на условиях, предусмотренных настоящим пунктом неограниченное количество раз.

Согласно ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Частью 10 той же статьи установлено, что арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Таким образом, действующее законодательство прямо предусматривает возможность заключения договора аренды муниципального имущества на новый срок с тем же арендодателем.

Помимо этого, Комиссия отмечает, что распоряжение администрации

городского округа город Воронеж от 13.10.2023 717-р «Об организации дополнительного питания в муниципальных образовательных учреждениях городского округа город Воронеж», на которое ссылается Заявитель не устанавливает запрет на заключение договоров аренды на новый срок.

Таким образом, данный довод жалобы является необоснованным.

С учётом изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях Организатора нарушений действующего законодательства при организации Аукциона.

На основании вышеизложенного, в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу индивидуального предпринимателя <...> на действия организатора торгов — муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения средняя общеобразовательная школа № 91 при организации аукциона на право заключения договора аренды торгового места под буфет (извещение в ГИС Торги № 2200011817000000004) необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru и на официальном сайте ГИС Торги с сети «Интернет» torgi.gov.ru.

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

Председатель Комиссии:

С.В. Михин

Члены Комиссии:

И.В. Качкин

С.Г. Субботин