

## РЕШЕНИЕ № 96-16/ов-т

### о признании жалобы обоснованной

13 сентября 2016 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ "О защите конкуренции" (далее по тексту – Комиссия) в составе:

заместитель руководителя управления,  
председатель Комиссии;

начальник отдела контроля органов власти, член  
Комиссии;

старший государственный инспектор отдела  
контроля органов власти, член Комиссии;

в присутствии:

– представителя по доверенности Федерального государственного бюджетного научного учреждения «Научно-исследовательский институт сельского хозяйства Юго-Востока»,

рассмотрев жалобу ООО «» на действия организатора торгов – Федерального государственного бюджетного научного учреждения «Научно-исследовательский институт сельского хозяйства Юго-Востока» при проведении открытого аукциона по извещению № 180716/0302378/01 на право заключения договора временного возмездного пользования нежилым помещением, закрепленным за ФГБНУ «НИИ СХ Юго-Восток» на праве оперативного управления: помещение № 1-28 общей площадью 481,9 кв.м., расположенного на первом этаже в здании (баня) по адресу: город Саратов, на территории ГНУ НИИСХ Юго-Востока Россельхозакадемии, руководствуясь ст. 18.1, п. 3<sup>1</sup> ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

**УСТАНОВИЛА:**

29.08.2016 в Саратовское УФАС России подана жалоба ООО «» (далее – заявитель) на действия организатора торгов – Федерального государственного бюджетного научного учреждения «Научно-исследовательский институт сельского хозяйства Юго-Востока» (далее – ФГБНУ НИИ СХ Юго-Восток) при проведении открытого аукциона по извещению № 180716/0302378/01 на право заключения договора временного возмездного пользования нежилым помещением, закрепленным за ФГБНУ «НИИ СХ Юго-Восток» на праве оперативного управления: помещение № 1-28 общей площадью 481,9 кв.м., расположенного на первом этаже в здании (баня) по адресу: город Саратов, на территории ГНУ НИИСХ Юго-Востока Россельхозакадемии (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что ФГБНУ «НИИ СХ Юго-Восток» при организации Аукциона нарушило действующее законодательство в части указания в аукционной документации условий повышения и расчета арендной платы, не соответствующих условиям повышения и расчета арендной платы, содержащихся в согласии ФГБНУ «НИИ СХ Юго-Восток» на совершение сделки по передаче в аренду федерального недвижимого имущества. Также заявитель указывает, что к аукционной документации не был приложен проект дополнительного соглашения, которым устанавливается порядок использования имущества в период проведения капитального ремонта, а также, по мнению ООО «», в аукционной документации нечетко сформулировано условие, определяющее порядок зачтения стоимости капитального ремонта в счет арендной платы.

Организатор Аукциона пояснил, что аукционная документация была разработана ФГБНУ «НИИ СХ Юго-Востока» - ФАНО России, ФГБНУ «НИИ СХ Юго-Востока» не имеет право вносить какие-либо коррективы в условия договора аренды.

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

18.07.2016 извещение № 180716/0302378/01 о проведении торгов было опубликовано организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Официальный сайт).

Предметом Аукциона по Лоту № 1, согласно указанному извещению, являлось право на заключение договора временного возмездного пользования нежилым помещением, закрепленным за ФГБНУ «НИИ СХ Юго-Восток» на праве оперативного управления: помещение № 1-28 общей площадью 481,9 кв.м., расположенного на первом этаже в здании (баня) по адресу: город Саратов, на территории ГНУ НИИСХ Юго-Востока Россельхозакадемии.

Согласно пп. 3 и пп. 18 п. 114 Приказа ФАС России 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 конкурса» (далее – Приказ № 67), документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о

проведении аукциона, должна содержать: порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения; 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.

В соответствии с информационной картой аукционной документации открытого аукциона на право заключения договора временного возмездного пользования нежилым помещением № 1-28 общей площадью 481,9 кв.м., расположенного на первом этаже в здании (баня) по адресу: город Саратов, на территории ГНУ НИИСХ Юго-Востока Россельхозакадемии (далее – аукционная документация), размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения ставок арендной платы или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

Согласно п. 6.3 проекта договора аренды нежилого помещения, переданного федеральному государственному бюджетному учреждению на праве оперативного управления, в сторону увеличения размер арендной платы, указанной в пункте 6.1 настоящего Договора, а также порядок ее оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год.

В соответствии с п. 18 условий совершения Федеральным государственным бюджетным научным учреждением «Научно-исследовательский институт сельского хозяйства Юго-Востока» сделок по передаче в аренду федерального недвижимого имущества (приложение № 1 к письму ФАНО России от 07.06.2016 № 007-18.1-14/АС-1475), арендная плата должна пересматриваться сторонами ежегодно на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также, в письме ФАНО России от 07.06.2016 № 007-18.1-14/АС-1475 указано, что согласие на совершение сделки по передаче в аренду федерального недвижимого имущества действительно в течении трех месяцев, в связи с чем, на момент рассмотрения жалобы в Саратовском УФАС согласие утратило силу.

Таким образом, указанные в аукционной документации условия повышения и расчета арендной платы не соответствуют условиям повышения и расчета арендной платы, содержащихся в согласии ФГБНУ «НИИ СХ Юго-Восток» на совершение сделки по передаче в аренду федерального недвижимого имущества, а значит, данный довод заявителя является обоснованным.

Согласно п. 115 Приказа № 67, к документации об аукционе должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

В соответствии с абз. 3 п. 4.4.6 проекта договора аренды нежилого помещения,

переданного федеральному государственному бюджетному учреждению на праве оперативного управления, арендатор обязуется соблюдать порядок использования Имущества в период капитального ремонта, который определяется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Согласно пояснениям организатора Аукциона, данным в ходе рассмотрения жалобы № 96-16/ов-т, дополнительное соглашение к договору, регламентирующее порядок использования имущества в период капитального ремонта, заключается с ФАНО России непосредственно перед проведением капитального ремонта.

Таким образом, довод заявителя о том, что при организации Аукциона ФГБНУ «НИИ СХ Юго-Восток» нарушило действующее законодательство в части не приложения к аукционной документации проекта дополнительного соглашения, которым устанавливается порядок использования имущества в период проведения капитального ремонта, является необоснованным.

Также необоснован довод заявителя о том, что в аукционной документации нечетко сформулировано условие, определяющее порядок зачисления стоимости капитального ремонта в счет арендной платы.

Согласно п. 11.10 проекта договора аренды нежилого помещения, переданного федеральному государственному бюджетному учреждению на праве оперативного управления, при проведении капитального ремонта Имущества за счет денежных средств Арендатора, стоимость данных работ может быть частично или полностью зачтена Арендодателем в счет арендной платы при условии письменного предварительного согласования с Арендодателем, сметы капитального ремонта и сроков его проведения.

Согласно [статье 616](#) Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.

Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору: произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы; потребовать соответственного уменьшения арендной платы; потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Следовательно, обязанность по проведению капитального ремонта по соглашению сторон договора может быть возложена договором аренды и на арендатора.

В соответствии с [пунктом 110](#) Правил документация об аукционе может содержать

требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества, требования к описанию участниками аукциона поставляемого товара, его функциональных характеристик (потребительских свойств), а также его количественных и качественных характеристик, требования к описанию участниками аукциона выполняемых работ, оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик.

Между тем перечисленные в этой норме требования к содержанию документации об аукционе не являются обязательными - документация может, но не должна содержать названную информацию, тем более, что никто не может знать, какие именно работы по текущему или капитальному ремонту потребуются в течение срока действия договора аренды.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «» на действия организатора торгов – Федерального государственного бюджетного научного учреждения «Научно-исследовательский институт сельского хозяйства Юго-Востока» при проведении открытого аукциона по извещению № 180716/0302378/01 на право заключения договора временного возмездного пользования нежилым помещением, закрепленным за ФГБНУ «НИИ СХ Юго-Восток» на праве оперативного управления: помещение № 1-28 общей площадью 481,9 кв.м., расположенного на первом этаже в здании (баня) по адресу: город Саратов, на территории ГНУ НИИСХ Юго-Востока Россельхозакадемии, обоснованной.
2. Выдать организатору торгов – Федеральному государственному бюджетному научному учреждению «Научно-исследовательский институт сельского хозяйства Юго-Востока» предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.

*Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*

Председатель Комиссии:

...

...

Члены Комиссии:

...