РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-2246/2020

25 ноября 2020 года г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...> – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

<...>. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

<...>– ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Торгсиб-Агро» (далее - ООО «Торгсиб-Агро») на действия организатора торгов Администрации Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области,

в присутствии: представителя ООО «Торгсиб-Агро» - <...> (по доверенности);

в отсутствие: организатора торгов - Администрации Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу;

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО «Торгсиб-Агро» на действия организатора торгов Администрации Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области.

Заявитель сообщает следующее.

Организатор торгов Администрация Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области на основании Постановления администрации Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области от 19.10.2020 года № 42 «О проведении аукциона и об утверждении документации на право заключения договора аренды муниципального имущества Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области» разместило на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru информацию о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, являющегося муниципальной собственностью Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области.

Лот № 1:

- Здание для хранения зерна, площадь 499,2 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1990 сроком на 5 (пять) лет;

- Здание пилорамы, площадь 259,3 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1990 сроком на 5 (пять) лет;

- Здание весовой, площадь 26,0 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, п. Шайдуровский, ул. Мира, д. 11, год ввода в эксплуатацию 1987 сроком на 5 (пять) лет;

- Зерносклад, площадь 1276,0 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1989 сроком на 5 (пять) лет;

- Зерносклад, площадь 1330,3 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1970 сроком на 5 (пять) лет;

- Крытый ток, площадь 1258,5 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1990 сроком на 5 (пять) лет;

- Столярный цех, площадь 216,6 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1989 сроком на 5 (пять) лет;

- ЗАВ-50 с подъемником, площадь 132,5 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1990 сроком на 5 (пять) лет;

- ЗАВ-40, площадь 53,1 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1970 сроком на 5 (пять) лет;

- Скважина № 1, площадь 9,2 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1982 сроком на 5 (пять) лет;

- Столовая полевая, площадь 141,6 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, п. Шайдуровский, ул. Мира, д. 8, год ввода в эксплуатацию 1980 сроком на 5 (пять) лет;

- Склад ядохимикатов, площадь 120,3 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1989 сроком на 5 (пять) лет;

- Пункт зерносушильный, площадь 333,3 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1999 сроком на 5 (пять) лет;

- Пункт зернохранилищный, площадь 2703,3 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1999 сроком на 5 (пять) лет;

- Зерносклад, площадь 817,0 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1988 сроком на 5 (пять) лет;

- Материальный склад на зернотоку, площадь 966,0 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1987 сроком на 5 (пять) лет.

Лот № 2:

- Башня Рожновского, высота 18 м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1992, сроком на 5 (пять) лет;

- Здание АТС, площадь 114,3 кв. м., Новосибирская область, р-н Ордынский, п. Шайдуровский, ул. Светлая, д. 4, год ввода в эксплуатацию 1989, сроком на 5 (пять) лет.

- Силосное хранилище № 1, площадь 1847,6 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1988 сроком на 5 (пять) лет;

- Силосное хранилище № 2, площадь 918,6 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1988 сроком на 5 (пять) лет;

- Скважина № 2, площадь 9,2 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1982 сроком на 5 (пять) лет;

- Убойный пункт, площадь 99,1 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1991 сроком на 5 (пять) лет;

- Гараж тракторный, площадь 936,3 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1977 сроком на 5 (пять) лет;

- Гараж для легковых автомобилей, площадь 178,2 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, п. Шайдуровский, ул. Светлая, д. 4, год ввода в эксплуатацию 1988 сроком на 5 (пять) лет;

- Здание АЗС, площадь 35,0 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, п. Шайдуровский, ул. Светлая, д. 4а, год ввода в эксплуатацию 1980 сроком на 5 (пять) лет;

- Коровник - телятник № 3, площадь 1505,4 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1978 сроком на 5 (пять) лет;

- Контора, площадь 326,8 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, п. Шайдуровский, ул. Светлая, д. 4, год ввода в эксплуатацию 1989 сроком на 5 (пять) лет;

- Коровник № 1, площадь 3386,6 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1976 сроком на 5 (пять)

лет;

- Откорм площадка, площадь 17259,8 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1976 сроком на 5 (пять) лет;

- Теплица, площадь 562,1 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 2001 сроком на 5 (пять) лет.

Лот № 3:

- Здание РТМ, площадь 654,8 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1985 сроком на 5 (пять) лет;

Лот № 4:

- Склад минеральных удобрений, площадь 767,0 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1991 сроком на 5 (пять) лет;

Лот № 5:

- Теплая стоянка, площадь 62,9 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, п. Шайдуровский, ул. Светлая, д. 4, год ввода в эксплуатацию 1992 сроком на 5 (пять) лет;

Лот № 6:

- Ангар - склад СХТ, площадь 1471 кв. м., адрес Новосибирская область, р-н Ордынский, с/с Шайдуровский, год ввода в эксплуатацию 1993 сроком на 5 (пять) лет.

Ссылка на страницу размещенного объявления:

https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=46876018&lotId=46883664&prevPageN=9

Дата и время проведения аукциона: 16.11.2020 года 10.00 часов в администрации Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области.

Заявитель считает, что данный аукцион объявлен с нарушением норм действующего законодательства в части порядка организации и проведения аукциона на основании нижеследующего:

1. Невозможность подачи заявки по причине отсутствия у потенциальных участников торгов информации, позволяющей достоверно установить правообладателя имущества, индивидуализировать имущество, выставленное на торги. В извещении по каждому лоту указаны: наименование, площадь и адрес, информация о кадастровом номере, те. уникальном номере объекта недвижимости, присваиваемом ему при осуществлении кадастрового и технического учета, отсутствует.

Согласно пункту 2 статьи 609 ГК РФ, договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020 года) «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости.

В то время, как отсутствие данных сведений ограничивает конкуренцию.

2. В соответствии с подпунктом 2 пункта 105 Правил 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, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 года № 67 (далее - Правила), в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения: 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.

В извещении по каждому лоту указаны наименование, площадь и адрес, но отсутствуют технические характеристики объектов недвижимости. При этом, в проекте договора аренды содержится свежующее условие: «2.2 Арендатор обязуется: 2.2.2. Содержать арендуемый объект недвижимости в технической исправности и надлежащем санитарном состоянии».

В связи с тем, что на будущего арендатора возлагается обязанность по осуществлению содержания арендуемого объекта недвижимости в технической исправности и надлежащем санитарном состоянии, для принятия решения об участии в аукционе его участнику необходимо в полном объеме оценить техническое состояние объектов, являющегося предметом аукциона, и как следствие, объективно оценить свои возможности участия в аукционе в целях приобретения прав на предоставленное имущество.

В частности, поскольку предметом аукциона является заключение договоров аренды на 5 лет, существует значительный риск того, что в течение срока действия договора потребуются значительные затраты для поддержания недвижимости в технической исправности и надлежащем санитарном состоянии. Таким образом, данные о техническом состоянии необходимы участнику для принятия обоснованного решения о подаче заявки.

3. Согласно подпункту 2 пункта 114 Правил, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать: форму, сроки и порядок оплаты по договору. Данная информация в аукционной документации отсутствует.

Такие действия организатора торгов являются препятствием для возникновения конкуренции, приводят к ее ограничению и являются нарушением законодательства о торгах.

Администрация Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области представила следующие возражения на жалобу.

Администрация признает нарушения норм законодательства о проведении торгов, в силу того, что не имеет юридической подкованности.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

21.10.2020г. Администрацией Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области на официальном сайте torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, являющегося муниципальной собственностью Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области.

В соответствии с пунктом 105 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее - Правила), 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, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона "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 N 209-ФЗ.

Комиссией Новосибирского УФАС России установлено, что описание и технические характеристики имущества указаны в извещении и документации о проведении аукциона и содержат: адрес, наименование объекта, общую площадь, материал, год постройки, целевое назначение и другие, предусмотренные Правилами сведения, то есть сведения, позволяющие определить в соответствии с подпунктом 2 пункта 105, пунктом 114 Правил наименование, состав и характеристики имущества.

Конкретный перечень технических характеристик имущества указанными Правилами не утвержден. При таких обстоятельствах аукционная документация содержала исчерпывающую информацию характеристик здания. В действиях организатора торгов по данному факту не усматривается нарушений порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Торгсиб-Агро» на действия организатора торгов Администрации Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества Шайдуровского сельсовета Ордынского района Новосибирской области необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.