

## РЕШЕНИЕ

25 июля 2018 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:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Филатьева И. Е. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу Индивидуального предпринимателя О<...> на действия администрации Травнинского сельсовета Доволенского района Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договоров аренды объекта муниципального недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Травнинскому сельсовету Доволенского района Новосибирской области (извещение № 050618/12203881/01 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)),

в присутствии:

заявителя – ИП О<...>

представителей организатора торгов – администрации Травнинского сельсовета: <...> (глава Травнинского сельсовета), <...> (по доверенности б/н, б/д), <...> (по доверенности б/н, б/д), <...> (по Ордеру от 25.07.2018 года № 144),

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ИП О<...> на действия администрации Травнинского сельсовета Доволенского района Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договоров аренды объекта муниципального недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Травнинскому сельсовету Доволенского района Новосибирской области (извещение № 050618/12203881/01 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)).

Заявитель сообщает следующее.

1. Организатор аукциона разместил на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) информацию о дате подведения итогов рассмотрения заявок 23.07.2018 года, проведении аукциона 23.07.2018 года.

Статьей 133 Приказа ФАС России от 10.02.2010 года № 67 описан порядок рассмотрения заявок на участие в аукционе: «Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе размещается организатором аукциона или специализированной организацией на официальном сайте торгов. Заявителям направляются уведомления о принятых аукционной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола».

Из вышеизложенного вытекает, что организатор аукциона, по каким-то причинам не оставил заявителям никакого времени от ознакомления протокола рассмотрения

заявок на официальном сайте, а тем более от получения уведомления, до начала аукциона.

2. Организатор аукциона указывает целевое использование помещений по всем четырём лотам как «розничная торговля смешанными товарами».

На территории Травнинского сельсовета работают два магазина двух индивидуальных предпринимателей, которые справляются со своей задачей по обеспечению населения продуктами питания и промышленными товарами.

Помещения, сдаваемые в аренду, не подготовлены именно для торговли, в них можно организовать разноплановые виды деятельности, для удовлетворения потребностей населения.

В помещении под лотом № 2 находится магазин продуктов и товаров повседневного спроса заявителя, а в помещении под лотом №1 - склад. В помещении под лотом № 4 заявитель планирует организовать мини-пекарню. По мнению заявителя, организатор аукциона пытается ограничить его в участии в аукционе, указав целевое использование помещения под лотом № 4 как «розничная торговля смешанными товарами», чем нарушает статью 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Организатор аукциона исключает субаренду.

В проектах договоров указан пункт 2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договор залога, перенаем, субаренда и т.д.).

В соответствии со статьей 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

В данном случае закон не запрещает арендодателю сдавать имущество в субаренду. Установив запрет на субаренду, арендодатель входит в противоречие с целевым использованием помещений, им же установленным. Заявитель считает, что организатор аукциона намеренно ограничивает права будущего арендатора.

Пунктом 2.2.9. проекта договора Арендодатель ущемляет право арендатора помещений под лотами № 2 и № 3 устанавливать в них терминал платёжных расчётов населения, делает невозможным торговлю крепким алкоголем, где подразумевается сдача в субаренду торговой площади поставщику данной продукции и услуг, что означает не присутствие субарендатора, а торговлю его продукцией и использование его оборудования (терминала). Это противоречит роли, которую выполняет магазин, делает невозможным реализацию задачи магазина по предложению покупателю широкого ассортимента товаров и современному обслуживанию.

4. Организатор аукциона в извещении о проведении аукциона в перечне лотов приводит описание и технические характеристики лотов. По всем лотам указано: «По зданию обслуживаемая система пожарной сигнализации».

Пункт 2.2.4 проекта договора обязывает арендатора оснастить арендуемые помещения обслуживаемой автоматической системой пожарной сигнализацией.

Организатор аукциона входит в противоречие сам с собой: обязывает арендатора оснастить арендуемые помещения обслуживаемой автоматической системой пожарной сигнализацией, указывая при этом на её наличие.

Согласно статье 38 Федерального закона от 21.12.1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» ответственность за пожарную безопасность» несут собственники имущества, руководители федеральных органов исполнительной власти и местного самоуправления, а также лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом, в том числе руководители организаций.

Исходя из общих (основополагающих) норм права (статьи 209, 210 ГК РФ), по общему правилу бремя содержания имущества должен нести собственник имущества. Из чего можно сделать вывод (который подкрепляется судебной практикой), что за капитальные функции, такие как, в частности, инженерно-технические коммуникации, несущие конструкции, стены, дымоудаление и др., должен нести ответственность собственник имущества, поскольку, в частности, обязанность (если иное не предусмотрено договором) по проведению капитального ремонта лежит на собственнике имущества. А за ситуации, связанные с эксплуатацией помещения, в том числе и за несвоевременное проведение текущего ремонта, вопросов поддержания пожарной безопасности, должен нести ответственность арендатор (субарендатор).

Заявитель считает, что необходимо внести изменения в аукционную документацию, в проекты договоров, а именно исключить пункт 2.2.4 из проектов договоров аренды нежилых помещений в части обязанностей арендатора оснастить арендуемые помещения обслуживаемой автоматической системой пожарной сигнализацией.

5. 06.07.2018 года в аукционную комиссию заявителем был направлен запрос о разъяснении положений аукционной документации по проведению аукциона на право заключения договоров аренды объекта муниципального недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Травнинскому сельсовету Доволенского района Новосибирской области (утверждённой постановлением администрации Травнинского сельсовета № 64 от 20.06.2018 года). 09.07.2018 года он получил разъяснения по электронной почте (прилагаются к жалобе) без подписи председателя аукционной комиссии.

Разъяснение подготовил специалист по торгам - член аукционной комиссии администрации Травнинского сельсовета Доволенского района Новосибирской области <...>.

Организатор конкурса или аукциона вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению конкурсов или аукционов - разработки конкурсной документации, документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении конкурса или аукциона и иных связанных с обеспечением их проведения функций (пункт 5 Приказа ФАС РФ от 10.02.2010 года № 67).

В аукционной документации не указано, что <...> представляет собой специализированную организацию. По мнению заявителя, подписывать документ должен председатель аукционной комиссии, нарушен пункт 47 Приказа ФАС РФ от 10.02.2010 года № 67.

Также ИП О<...> представил дополнения к жалобе (вх. № 6185 от 20.07.2018 года), в которых сообщил следующее.

18.07.2018 года в 9-00 часов он принёс по указанному в аукционной документации адресу заявки на участие в аукционе по 4 лотам в запечатанных конвертах. Секретаря аукционной комиссии на месте не оказалось, он обратился к председателю аукционной комиссии - главе администрации с просьбой принять документы. Председатель аукционной комиссии лично принял от ИП О<...> 4 конверта с заявками под расписку, но не зарегистрировал их в журнале получения заявок. Глава администрации попросил его отвезти конверты с заявками в с. Довольное и оставить их в магазине «Олимп» у продавцов. Магазин принадлежит ИП <...>, которая также подала заявку на участие в аукционе, кроме того, заявитель считает, что в пользу ИП <...> составлена аукционная документация.

После отказа ИП О<...>, председатель аукционной комиссии сообщил, что сам отвезёт документы.

Согласно пункту 126 Приказа ФАС России от 10.02.2010 года № 67 каждая заявка на участие в аукционе, поступившая в срок, указанный в извещении о проведении аукциона, регистрируется организатором аукциона или специализированной организацией. По требованию заявителя организатор аукциона или специализированная организация выдают расписку в получении такой заявки с указанием даты и времени ее получения.

В соответствии с аукционной документацией в 10 часов 15 минут 18.07.2018 начало рассмотрения заявок. Таким образом, в 10 часов 15 минут аукционная комиссия приступает к вскрытию конвертов.

В назначенное время аукционная комиссия не приступила к рассмотрению заявок.

По мнению заявителя, Организатор аукциона не только нарушил порядок получения заявок на участие в аукционе (статья 126 Приказа ФАС России от 10.02.2010 года № 67), не приступив в назначенное время к их рассмотрению, но и является заинтересованным лицом заявителя ИП <...>.

*В своих возражениях администрация Травнинского сельсовета сообщила следующее.*

1. При формировании на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) информации для размещения аукционной документации поэтапно указываются основные моменты: сроки подачи заявок, срок окончания подачи заявок, срок начала рассмотрения заявок, срок проведения аукциона, срок подведения итогов (результаты торгов).

В аукционной документации не обозначен срок окончания рассмотрения заявок 23.07.2018 года, как это утверждает заявитель жалобы.

В аукционной документации прописан срок проведения аукциона 23.07.2018 года и срок подведения итогов аукциона 23.07.2018 года.

Согласно пункту 143 Приказа ФАС России от 10.02.2010 года № 67 протокол подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день проведения аукциона, то есть подведение итогов аукциона должно быть 23.07.2018 года.

В соответствии с пунктом 133 Приказа ФАС России от 10.02.2010 года № 67 протокол ведется аукционной комиссией и подписывается всеми присутствующими на заседании членами аукционной комиссии в день окончания рассмотрения заявок. По законодательству срок рассмотрения заявок не может быть более 10 дней с даты окончания подачи заявок. Срок окончания рассмотрения заявок - 20.07.2018 года в 11 ч. 00 м. Данный срок был ранее определен членами аукционной комиссии, о чем было сказано в разъяснениях ИП О<...>.

2. Администрация Травнинского сельсовета при определении категории помещений при сдаче его в аренду в первую очередь использовала пожелания местного населения о наличии в селе магазинов строительных материалов, хозяйственных, промышленных, продовольственных товаров, о создании в селе конъюнктуры рынка на снижение цены товара.

По данным Паспорта поселения за 2017 год на территории Травнинского сельсовета отношение пенсионеров к работающему населению составляет 87%. 40% жителей сельсовета состоят на учете в органах социальной защиты населения, это малообеспеченные, инвалиды, пожилые граждане. Средний размер заработной платы работающих в селе составляет 10760 рублей. Доход населения низкий. Цены в магазинах на уровень выше, чем в центре села Довольное.

При открытии дополнительных магазинов в селе увеличится ассортимент товаров, появится конкуренция.

В селе Травное имеется магазин, где продают крепкие спиртные напитки и пиво. Данным товаром население обеспечено полностью. Организатор торгов не предусматривает еще один магазин с торговлей крепкими спиртными напитками.

В настоящее время заявитель незаконно занимает помещения №№ 1, 2, 3, администрацией сельсовета было несколько раз вынесено в устной форме предупреждение об освобождении помещений, направлено письменное уведомление. С 18.03.2018 года, когда закончился срок договора аренды, заявитель - арендатор отказывается подписывать расторжение договора, мотивируя своими большими затратами на ремонт, сейчас пользуется помещением бесплатно. Самовольно переоборудовал одно из помещений под офис. После трехкратного уведомления в письменном виде, администрация намерена обратиться в суд по выселению заявителя-арендатора.

3. Организатор торгов не предусматривает сдавать помещения в субаренду. В двухэтажном нежилом здании, где находятся помещения, сдаваемые в аренду, расположены административные помещения МУП ПХ «Травнинское», МУП КХ «Травнинское», отделение «Сбербанка», отделение «Почта России» с одним общим входом в здание.

В соответствии с Постановлением АС ЗСО от 05.06.15 года № Ф04-19913/2015 объекты, используемые для складирования и реализации алкоголя должны быть:

1. Стационарными.

2. Складская зона и торговые предприятия - изолированными/обособленными.

Согласно письму Минэкономразвития РФ от 24.02.2014 года № Д23и-501 помещение можно считать обособленным, если оно:

- имеет отдельный выход;

- не является проходным;

- отгорожено строительными конструкциями на полную высоту от других помещений.

Разъяснительное письмо от РАР от 30.04.2013 № 8977/03-04 уточняет, что стационарной считается конструкция:

- расположенная в отдельном сооружении, его части, если оно прочно связано через основание/фундамент с грунтом;

- связанная с инженерными сетями;

- внесенная в единый реестр или считающаяся недвижимостью на иных основаниях.

4. В аукционную документацию на основании данных оценочной стоимости была включена информация об оснащении здания пожарной сигнализацией. В аукционной документации отсутствует информация, что в конкретном помещении есть обслуживаемая сигнализация, указано, что в здании имеется обслуживаемая сигнализация.

Комиссией по дополнительному обследованию здания было установлено, что не все помещения в здании оснащены пожарной защитой, в том числе сдаваемые в аренду помещения.

5. Организатор торгов создал аукционную комиссию по проведению процедуры торгов. Комиссия состоит из пяти человек с распределением обязанностей. Распоряжением № 32-ра от 20.06.2018 года на члена комиссии <...> возложены обязанности ответственного лица за подготовку разъяснений по поступившим запросам, ознакомление членов комиссии с поступившими запросами и разъяснениями к ним, размещением на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) разъяснений по запросам.

6. В настоящее время на участие в рассматриваемом аукционе поступило 5 заявок, из них:

- по Лоту № 1 - одна заявка (ИП О<...>);

- по Лоту № 2 - одна заявка (ИП О<...>);

- по Лоту № 3 - одна заявка (ИП О<...>);

- по Лоту № 4 - две заявки (ИП <...>, ИП О<...>).

С 18.07.2018 года началась подготовка для рассмотрения заявок - просмотр информации на сайтах контролирующих органов, сбор общей информации по участникам. Рассмотрение заявок не проводилось.

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

27.06.2018 года администрация Травнинского сельсовета опубликовала на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) извещение № 050618/12203881/01 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды следующего муниципального имущества, принадлежащего на праве собственности Травнинскому сельсовету:

№ лота	Адрес объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Цель использования нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения кв. м.	Срок аренды нежилого помещения	Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) в месяц (без НДС, без учета расходов на содержание помещения и прилегающей территории), руб.
1	Новосибирская область, Доволенский район, С. Травное, ул.Юбилейная, дом 48	Административное здание	Розничная торговля смешанными товарами	14,2	5 лет	1359,22
2	Новосибирская область, Доволенский район, С. Травное, ул.Юбилейная, дом 48	Административное здание	Розничная торговля смешанными товарами	32,8	5 лет	4174,13
3	Новосибирская область, Доволенский район, С. Травное, ул.Юбилейная, дом 48	Административное здание	Розничная торговля смешанными товарами	35,5	5 лет	3398,06
4	Новосибирская область, Доволенский район, С. Травное, ул.Юбилейная, дом 48	Административное здание	Розничная торговля смешанными товарами	44,8	5 лет	5701,25

В соответствии с требованиями пункта 114 Приказа ФАС России от 10.02.2010 года № 67 аукционная документация содержит сведения о месте, дате и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе (18.07.2018 года в 10 часов 15 минут), а также сведения о месте, дате и времени проведения аукциона (23.07.2018 года в 14 часов 00 минут).

Пункт 131 Приказа ФАС России от 10.02.2010 года № 67 определяет, что срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать десяти дней с даты окончания срока подачи заявок.

Согласно извещению № 050618/12203881/01 дата окончания срока подачи заявок - 18.07.2018 года, дата проведения аукциона - 23.07.2018 года. Таким образом, администрация Травнинского сельсовета правомерно установила дату начала рассмотрения заявок и дату проведения аукциона.

Приказ ФАС России от 10.02.2010 года № 67 не содержит дополнительных требований к дате окончания рассмотрения заявок. Кроме того, администрацией Травнинского сельсовета в адрес заявителя направлялось разъяснение аукционной документации, в котором указывалось, в том числе, что размещение протокола рассмотрения заявок планируется не позднее 20.07.2018 года.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 105 Приказа ФАС России от 10.02.2010 года № 67 в извещении о проведении аукциона должно быть указано целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

Соответственно, указание администрацией Травнинского сельсовета целевого назначения нежилых помещений правомерно.

Доводы заявителя об ограничении его участия в рассматриваемом аукционе путем указания целевого назначения помещений, а также путем запрета субаренды не принимаются Комиссией Новосибирского УФАС России, поскольку данные условия в равной степени распространяются на всех потенциальных участников аукциона.

Требование об обязанности арендатора оснастить арендуемые помещения обслуживаемой автоматической системой пожарной сигнализацией установлено по результатам дополнительного обследования здания Комиссией организатора аукциона, в связи с отсутствием оснащения сдаваемых помещений пожарной защитой. Действующее законодательство позволяет закрепить в договоре обязанность по обеспечению правил пожарной безопасности как за арендодателем, так и за арендатором (статья 37 Федерального закона от 21.12.1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»).

Довод заявителя об отсутствии полномочий на дачу разъяснений аукционной документации у <...> отклоняется, поскольку в соответствии с Распоряжением администрации Травнинского сельсовета от 20.06.2018 года № 32-ра «О назначении уполномоченного лица» <...> назначена ответственным лицом, в том числе, за подготовку разъяснений по поступившим запросам.

Довод заявителя об отказе организатора торгов в регистрации заявок в

соответствующем журнале опровергается фактическими обстоятельствами, из которых следует, что заявки ИП О<...> приняты по всем лотам.

Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено нарушения организации и проведения торгов в действиях организатора торгов администрации Травнинского сельсовета Доволенского района Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договоров аренды объекта муниципального недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Травнинскому сельсовету Доволенского района Новосибирской области (извещение № 050618/12203881/01 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)).

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 ИП О<...> на действия администрации Травнинского сельсовета Доволенского района Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договоров аренды объекта муниципального недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Травнинскому сельсовету Доволенского района Новосибирской области (извещение № 050618/12203881/01 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)) необоснованной.

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