

Решение № 05-04.1/22-13

о признании жалобы необоснованной

22 мая 2013 г.

г. Омск

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

В.А. Кабаненко - заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

Г.В. Лаптевой - начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

Ю.В. Стоговой - главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

Д.А. Бакатиной - специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

в отсутствие А.В. Ланбиной - специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), жалобу <....> (далее также Заявитель) на действия Государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Омская государственная медицинская академия» Министерства здравоохранения Российской Федерации (далее - ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России, Организатор торгов) при проведении открытого аукциона № ОА 01-13 на право заключения договора аренды федерального имущества, находящегося по адресу: г. Омск, ул. П. Некрасова, д. 5, закрепленного за ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России на праве оперативного управления (извещение № 010413/0010675/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru в сети «Интернет») (далее - аукцион № ОА 01-13),

при участии Заявителя - <....> (личность удостоверена паспортом);

представителей ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России:

<....> (доверенность от 16.05.2013 № 189, личность удостоверена паспортом);

<....> (доверенность от 16.05.2013 № 190, личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. от 13.05.2013 № 4348) на действия ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России при проведении аукциона № ОА 01-13 (далее - жалоба).

В своей жалобе <...>, участник аукциона № ОА 01-13, указал, что пункт 10.4.2 раздела I документации об аукционе № ОА 01-13, утвержденной ректором ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России 01.04.2013 (далее - документация об аукционе № ОА 01-13), пункт 1.2 раздела 1, раздел 3 проекта договора аренды нежилого помещения (здания), размещенные на сайте www.torgi.gov.ru в сети «Интернет», не соответствуют действующему гражданскому законодательству и вводят в заблуждение потенциальных участников аукциона № ОА 01-13.

В частности, Организатором торгов в пункте 10.4.2 раздела I документации об аукционе № ОА 01-13, пункте 1.2 раздела 1 проекта договора аренды нежилого помещения (здания) указано, что в период каникул (июль, август) столовая не работает, помещения 1 этажа на поэтажном плане №№ 77-83, 85-98 в этот период не используются. При этом проектом договора аренды нежилого помещения (здания) не предусмотрено отсутствие арендных платежей в указанный период.

Также, по мнению Заявителя, в раздел 3 проекта договора аренды нежилого помещения (здания) ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России внесено необоснованное требование об обязательном страховании объекта аренды арендатором в пользу арендодателя и гражданской ответственности арендатора без указания срока страхования.

17.05.2013 в Омское УФАС России поступили (вх. № 4613) дополнения к жалобе <...>, в которых Заявитель указал, что Организатор торгов в нарушение требований пунктов 111, 122 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 № 67, включил в документацию об аукционе № ОА 01-13 (в форме требования к объему, перечню и качеству услуг) требования наличия у участника аукциона № ОА 01-13 производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых, финансовых и иных ресурсов, которые имеются у существующего арендатора вышеуказанного имущества.

При этом, по мнению <...>, пунктом 10.1 раздела I документации об аукционе № ОА 01-13 установлены требования к качеству, характеристикам, условиям оказания услуг, которые относятся только к победителю аукциона № ОА 01-13.

Также в дополнениях к жалобе Заявитель указал, что подал заявку на участие в аукционе № ОА 01-13 в полном соответствии с требованиями документации об аукционе № ОА 01-13, но был незаконно не допущен к участию в нем.

<...> на заседании Комиссии 22.05.2013 поддержал доводы своей жалобы в полном объеме.

2. На основании запроса Омского УФАС России (исх. от 15.05.2013 № 05-3035) ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России представлены надлежащим образом заверенные копии:

- извещения о проведении аукциона № ОА 01-13, утвержденного ректором ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России 01.04.2013;

- документации об аукционе № ОА 01-13 (с приложениями);

- заявок Общества с ограниченной ответственностью «ОРЛАДА» (далее - ООО «ОРЛАДА»), Общества с ограниченной ответственностью «Сибфудсервис» (далее - ООО «Сибфудсервис»), <....>, <....> на участие в аукционе № ОА 01-13;

- протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе № ОА 01-13 от 16.05.2013; протокола проведения аукциона № ОА 01-13 от 21.05.2013.

Также Организатором торгов направлены в Омское УФАС России (вх. от 17.05.2013 № 4625) возражения на жалобу <....> (без учета дополнений к ней).

Из представленных материалов и информации следует, что 01.04.2013 ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России на сайте www.torgi.gov.ru в сети «Интернет» размещены извещение о проведении аукциона № ОА 01-13, документация об аукционе № ОА 01-13 (с приложениями).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе № ОА 01-13 от 16.05.2013 заявки поданы: ООО «ОРЛАДА», ООО «Сибфудсервис», <....>.

ООО «Сибфудсервис», <....> отказано в допуске к участию в аукционе № ОА 01-13 в связи с несоответствием представленных ими документов требованиям документации об аукционе № ОА 01-13.

По результатам проведения аукциона № ОА 01-13 аукционной комиссией ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России принято решение заключить договор аренды нежилого помещения (здания) с <....> (протокол от 21.05.2013).

Представители Организатора торгов на заседании Комиссии 22.05.2013 с доводами жалобы <....> не согласились, выступили согласно позиции, изложенной в возражениях на жалобу (вх. Омского УФАС России от 17.05.2013 № 4625), просили Комиссию признать её необоснованной.

3. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России материалы, заслушав <....>, представителей Организатора торгов, Комиссия признала жалобу необоснованной, исходя из следующего.

3.1. Согласно пунктам 108, 114 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 № 67 (далее - Правила), документация об аукционе разрабатывается организатором аукциона и утверждается организатором аукциона. Документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, *должна содержать, в том числе, форму, сроки и порядок оплаты по договору.*

В силу пункта 1.3 раздела I документации об аукционе № ОА 01-13, утвержденной ректором ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России 01.04.2013, представленной

Организатором торгов (вх. Омского УФАС России от 17.05.2013 № 4626), предметом аукциона № ОА 01-13 является право на заключение договора аренды федерального имущества, находящегося в оперативном управлении ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России. Срок действия договора аренды - 5 лет с момента подписания договора.

В пункте 1.11 раздела I документации об аукционе № ОА 01-13 указано, что форма, сроки и порядок оплаты по договору указаны в проекте договора аренды.

Проект договора аренды нежилого помещения (здания) содержится в разделе IV документации об аукционе № ОА 01-13.

Согласно разделу 6 проекта договора аренды нежилого помещения (здания) арендная плата по договору подлежит перечислению арендатором ежемесячно в *безналичной форме* на счет арендодателя. Арендная плата, указанная в договоре, устанавливается в рублях Российской Федерации и перечисляется отдельным платежным поручением. Первое внесение арендной платы, указанной в договоре, арендатор производит в течение 3 (трёх) рабочих дней после подписания акта приема-передачи объекта аренды, а впоследствии *за каждый месяц вперед с оплатой до первого числа текущего месяца*. Обязательства по оплате арендной платы, указанной в договоре, а также по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг возникают у арендатора с момента подписания арендодателем и арендатором акта приема-передачи объекта аренды и прекращаются с момента возврата арендатором объекта аренды, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

В ходе рассмотрения 22.05.2013 жалобы <...> Комиссией установлено, что в пункте 10.4.2 раздела I документации об аукционе № ОА 01-13, пункте 1.2 раздела I проекта договора аренды нежилого помещения (здания) содержится информация о том, что в период каникул (июль, август) столовая не работает, помещения 1 этажа на поэтажном плане №№ 77-83, 85-98 в этот период не используются.

Исходя из пояснений представителей ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России на заседании Комиссии 22.05.2013, включение в документацию об аукционе № ОА 01-13 вышеуказанной информации обусловлено представленным ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России в Государственное предприятие Омской области «Омский центр технической инвентаризации и землеустройства» графиком работы столовой, который использовался при определении рыночной стоимости права пользования (арендной ставки) объектом аренды.

В силу пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) арендатор *обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату)*. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются *договором аренды*.

При изучении документации об аукционе № ОА 01-13 в указанной части, в том числе проекта договора аренды нежилого помещения (здания), Комиссией не установлено нарушений требований ГК РФ, Правил, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, со стороны Организатора торгов.

С учетом изложенного довод жалобы <...> о том, что в проекте договора аренды нежилого помещения (здания) (раздел IV документации об аукционе № ОА 01-13)

Организатор торгов должен был предусмотреть отсутствие арендных платежей в период каникул (июль, август), когда столовая ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России не работает, признается Комиссией необоснованным.

3.2. Согласно пунктам 109, 110 Правил документация об аукционе должна содержать требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора. 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.

В соответствии с пунктами 1.6, 9.2 раздела I документации об аукционе № ОА 01-13 объект аренды передается ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России в течение 3 (трех) рабочих дней после заключения договора аренды, но не ранее заключения арендатором договоров страхования объекта аренды и гражданской ответственности перед третьими лицами в порядке, установленном в договоре аренды (раздел IV документации об аукционе № ОА 01-13). При окончании срока действия договора аренды арендатор обязан возвратить имущество арендодателю в исправном состоянии, пригодном для дальнейшего использования без осуществления ремонта.

В силу раздела 3 проекта договора аренды нежилого помещения (здания), содержащегося в разделе IV документации об аукционе № ОА 01-13, арендатор заключает договоры страхования объекта аренды и своей гражданской ответственности на следующих условиях:

- страхование объекта аренды на случай его утраты (гибели), недостачи или повреждения;
- страхование гражданской ответственности перед третьими лицами при эксплуатации объекта аренды по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц. Договоры страхования объекта аренды на случай его утраты (гибели), недостачи или повреждения и страхования гражданской ответственности перед третьими лицами при эксплуатации объекта аренды заключаются арендатором со страховщиком в соответствии с правилами страхования страховщика, а также требованиями законодательства Российской Федерации и договора аренды нежилого помещения (здания).

Пунктом 2 статьи 209 ГК РФ предусмотрено, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Имущество может быть застраховано по договору страхования в пользу лица (страхователя или выгодоприобретателя), *имеющего основанный на законе, ином правовом акте или договоре интерес в сохранении этого имущества* (пункт 1 статьи 930 ГК РФ).

Пункт 4 статьи 935 ГК РФ предусматривает, что обязанность страхования имущества может быть основана на договоре.

С учетом изложенного Комиссия считает необоснованным довод жалобы Заявителя о том, что включение ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России в документацию об аукционе № ОА 01-13 требования об обязательном страховании объекта аренды арендатором в пользу арендодателя и гражданской ответственности арендатора без указания срока страхования противоречит гражданскому законодательству Российской Федерации.

3.3. В соответствии с пунктом 111 Правил *не допускается включение* в документацию об аукционе (в том числе в форме требований к объему, перечню, качеству и срокам работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требований к качеству, техническим характеристикам, товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества) *требований к участнику аукциона* (в том числе требований к квалификации участника аукциона, включая наличие у участника аукциона опыта работы), а также *требований к его деловой репутации, требований наличия у участника аукциона производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых, финансовых и иных ресурсов.*

При изучении представленной Организатором торгов (вх. Омского УФАС России от 17.05.2013 № 4626) документации об аукционе № ОА 01-13, в том числе пунктов 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.4.1, 10.4.2, 10.5, 10.6 раздела I, Комиссией не установлено нарушений требований пункта 111 Правил со стороны ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России.

В связи с чем Комиссия считает необоснованным довод жалобы <...> о том, что Организатор торгов в нарушение требований пунктов 111, 122 Правил включил в документацию об аукционе № ОА 01-13 (в форме требования к объему, перечню и качеству услуг) требования наличия у участника аукциона № ОА 01-13 производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых, финансовых и иных ресурсов, которые имеются у существующего арендатора вышеуказанного имущества.

3.4. Согласно пункту 120 Правил заявка на участие в аукционе подается в срок и *по форме, которые установлены документацией об аукционе.* Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 ГК РФ.

Аукционная комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе на предмет соответствия требованиям, установленным документацией об аукционе, и соответствия заявителей требованиям, установленным пунктом 18 Правил (пункт 130 Правил).

На основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о

признании заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 24 - 26 Правил, в том числе в связи с несоответствием заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе (пункт 133 Правил).

Как указано в пункте 3.1 раздела I документации об аукционе № ОА 01-13, участие в аукционе № ОА 01-13 оформляется заявкой, которая должна содержать, в том числе, предложения по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (услуг), оказание которых происходит с использованием государственного имущества, права на которое передаются по договору, а также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации.

Исходя из Инструкции по заполнению заявки на участие в аукционе № ОА 01-13 (раздел II документации об аукционе № ОА 01-13), предложения по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (услуг), оказание которых происходит с использованием государственного имущества, права на которое передаются по договору, а также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации, подаются в виде отдельного документа в произвольной форме (приложение № 3 к документации об аукционе № ОА 01-13) с учетом раздела 10 документации об аукционе № ОА 01-13.

Пунктом 6.2 раздела I документации об аукционе № ОА 01-13 предусмотрено, что заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе в случаях непредставления документов, определенных пунктом 3.1 раздела I документации об аукционе № ОА 01-13, либо несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе.

Согласно представленному Организатором торгов (вх. Омского УФАС России от 17.05.2013 № 4626) протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе № ОА 01-13 от 16.05.2013 <...> отказано в допуске к участию в аукционе № ОА 01-13 в связи с несоответствием его заявки требованиям документации об аукционе № ОА 01-13: не исполнены требования подпункта 2 пункта 3.1, пункта 10 раздела I документации об аукционе № ОА 01-13; подпункта 7.1 Приложения № 2 к документации об аукционе № ОА 01-13; не представлены предложения по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (услуг) (условия оказания услуг).

Изучив представленную ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России (вх. Омского УФАС России от 17.05.2013 № 4626) заявку <...> на участие в аукционе № ОА 01-13 (в полном объеме), Комиссия пришла к заключению, что Заявитель правомерно не был допущен к участию в аукционе № ОА 01-13.

Нарушений требований Правил со стороны Организатора торгов при отказе <...> в допуске к участию в аукционе № ОА 01-13 Комиссией не установлено.

На основании вышеизложенного Комиссия пришла к заключению, что действия ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России по проведению аукциона № ОА 01-13 соответствуют требованиям ГК РФ, Правил, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, и документации об аукционе № ОА 01-13.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать необоснованной жалобу <....> на действия ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России при проведении открытого аукциона № ОА 01-13 на право заключения договора аренды федерального имущества, находящегося по адресу: г. Омск, ул. П. Некрасова, д. 5, закрепленного за ГБОУ ВПО ОмГМА Минздрава России на праве оперативного управления (извещение № 010413/0010675/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru в сети «Интернет»).

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии
В.А. Кабаненко

Заместитель председателя Комиссии
Г.В. Лаптева

Члены Комиссии:
Ю.В. Стогова
Д.А. Бакатина