

РЕШЕНИЕ по делу № 146
07 июня 2017 года

г. Хаба-ровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе <...>, в присутствии представителей:

<...>,

рассмотрев жалобу гр<...>. на действия Федерального государственного казенного учреждения «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества (извещение № 190516/1322677/01), материалы дела № 8-01/146,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба гр. <...> на действия Федерального государственного казенного учреждения «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, в части незаконного утверждения аукционной документации, нарушения сроков размещения документации, в аукционной документации не отражены все характеристики объектов и существенные условия договора, не приложены документы, подтверждающие права на земельный участок.

В представленных возражениях учреждение отклонило доводы жалобы, пояснив, что объект недвижимости является собственностью Российской Федерации, закреплен на праве оперативного управления за учреждением. Извещения о проведении торгов, аукционная документация с внесенными изменениями размещены на официальном сайте в установленные сроки, аукционная документация утверждена лицами, действующими на основании приказов начальника учреждения. Информационная карта аукциона содержит необходимые характеристики предлагаемого в аренду объекта недвижимости. Отсутствие сведений о земельном участке нельзя принимать во внимание, так как предметом аукциона земельный участок не является. В состав аукционной документации входит проект договора аренды, разработанный Департаментом имущественных отношений МО РФ, в котором предусмотрены все существенные условия договора в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Представители учреждения поддержали изложенную в отзыве позицию.

Заслушав представителей учреждения, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующему выводу.

Жалоба рассматривается Комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

При рассмотрении жалоб в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

Порядок заключения договоров в отношении государственного и

муниципального имущества установлен статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Из части 1 указанной статьи следует, что 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, за исключением случаев, установленных законом.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения указанных договоров и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (ч. 5).

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 утверждены Правила 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 (далее – Правила).

28.03.2016 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 280316/1322677/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Облачный, д. 72, в составе: нежилое функциональное помещение № 0 (на поэтажном плане комнаты № 4-11, 21) (инвентарный № 806, кадастровый № 27:23:0030416/203, литера А) общей площадью 150,4 кв.м, расположенное в цокольном этаже жилого дома; целевое назначение – в качестве нежилого. По окончании срока подачи заявок 20.04.016 в связи с отсутствием заявок аукцион признан несостоявшимся (протокол от 26.04.016 № 1).

19.05.2016 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 190516/1322677/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды указанного федерального недвижимого имущества, аукционная документация.

Согласно пункту 114 Правил документация об аукционе помимо прочего, должна содержать: дату, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору. Осмотр обеспечивает организатор аукциона или специализированная организация без взимания платы. Проведение такого осмотра осуществляется не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе (пп. 15); 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 (пп. 18); копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается (пп. 19).

К документации об аукционе должен быть приложен проект договора, который является неотъемлемой частью документации об аукционе (п. 115).

Приказом директора Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации от 29.02.2016 № 228 учреждению дано задание на

передачу в аренду указанного имущества, закрепленного за ним на праве оперативного управления, передача в пользование третьим лицам (субаренда, безвозмездное пользование) допускается по предварительному письменному согласованию конкретных сделок с Департаментом имущественных отношений МО РФ и ФГКУ «Дальневосточное ТУИО» Минобороны России. Указанный приказ на официальном сайте в составе аукционной документации не размещен, что противоречит требованиям Правил.

Согласно пункту 106 Правил организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором аукциона, специализированной организацией на официальном сайте торгов. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

Материалами дела установлено, что с учетом внесенных 10.06.2016, 26.07.2016, 19.09.2016, 09.12.2016 в аукционную документацию изменений, связанных с изменением сроков проведения аукциона, срок подачи заявок на участие в аукционе установлен до 10.07.2017, дата и время проведения аукциона – 18.07.2017. Начальная (минимальная) цена договора, в размере ежемесячного платежа за право владения или пользования имуществом – 37299,00 руб. в месяц без учета эксплуатационных расходов.

Сроки внесения изменений в извещение, продление сроков подачи заявок соответствуют требованиям Правил.

Пунктом 10 Информационной карты аукционной документации (новая редакция от 09.12.2016) установлены дата, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору - «11» января 2017 года с «12» часов «00» минут до «13» часов «00» минут; «15» февраля 2017 года с «12» часов «00» минут до «13» часов «00» минут (время местное); «15» марта 2017 года с «12» часов «00» минут до 13 часов 00 минут (время местное); «12» апреля 2017 года с «12» часов «00» минут до 13 часов 00 минут (время местное); «10» мая 2017 года с «12» часов «00» минут до «13» часов «00» минут (время местное), сроки проведения которого противоречит требованиям Правил.

Пунктом 105 Правил установлено, что в извещении о проведении аукциона в числе прочего должны быть указаны 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.

Довод заявителя об отсутствии в аукционной документации характеристик объекта не нашел своего подтверждения, так как в пункте 2 Информационной карты аукционной документации указано место расположения, описание и технические характеристики государственного имущества, права на которое передаются по договору аренды, в том числе площадь - недвижимое имущество, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Облачный, д. 72; наименование объекта аукциона: нежилое функциональное помещение № 0 (на поэтажном плане комнаты № 4-11,21), расположенное в цокольном этаже жилого дома (кадастровый № 27:23:0030416:203); инвентарный номер 806, литера А; общая площадь 150,4 кв.м; этажность 1/5; год постройки 1969 г. ; техническое состояние здания: тех. состояние помещения – удовлетворительное; перегородки –

кирпичные, деревянные; полы – бетонные; проемы: оконные – двойные створные, дверные – арка, деревянные; входная дверь – железная; внутренняя отделка: стены: штукатурка, обои, окраска, плитка; потолок: штукатурка, ГВЛ; коммуникации: отопление – центральное, водоснабжение - центральное, горячее водоснабжение - центральное, электроснабжение - скрытое, канализация – центральная, что соответствует требованиям Правил.

Доводы заявителя об отсутствии полномочий на утверждение аукционной документации <...>. Комиссией отклоняются, так как в материалы дела представлены выписки из приказов учреждения от 24.03.2016, от 15.06.016, от 08.06.2016, от 15.06.2016, согласно которым на <...> возлагалось временное исполнение обязанностей начальника Управления и предоставлялось право подписи, таким образом, утверждение им аукционной документации правомерно.

Ссылка заявителя на отсутствие документов на земельный участок, отсутствие кадастровых паспортов нового образца Комиссией также отклоняется, так как предоставление таких документов при условии, что предметом аукциона является нежилое функциональное помещение, Правилами не предусмотрено.

Доказательств, подтверждающих доводы о возможности незаконного отчуждения объекта, заявителем не представлено.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1).

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. <...> на действия Федерального государственного казенного учреждения «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества (извещение № 190516/1322677/01) необоснованной.
2. Признать действия Федерального государственного казенного учреждения «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации при проведении указанного открытого аукциона нарушающими подпункты 15, 18, 19 пункта 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.

3. Выдать Федеральному государственному казенному учреждению «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 8-01/146

07 июня 2017 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе: <...>, на основании своего решения от 07.06.2017 по делу № 8-01/146, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Федеральному государственному казенному учреждению «Дальнево-сточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации в срок до 30 июня 2017 года совершить действия, направленные на устранение нарушения подпунктов 15, 18, 19 пункта 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, допущенного при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества (извещение № 190516/1322677/01), с целью чего:

- внести изменения в аукционную документацию с учетом замечаний, изложенных в решении комиссии Хабаровского УФАС России от 07.06.2017 по делу № 8-01/146,
- разместить изменения аукционной документации на официальном сайте www.forgi.gov.ru в составе извещения об аукционе № 190516/1322677/01 и продлить срок подачи заявок на участие в аукционе в соответствии с пунктом 106 Правил.

Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней с даты его исполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его выдачи.