РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-211/2024

по результатам рассмотрения жалобы ИП <…> на действия организатора торгов - МБОУЛ «ВУВК им. А.П. Киселёва» при проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества

22.02.2024 г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 21.02.2024

Решение в полном объеме изготовлено 22.02.2024

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Михин С.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя управления;

Качкин И.В. - член Комиссии, заместитель начальника отдела;

Артамонов Д.В. - член Комиссии, ведущий специалист-эксперт,

в отсутствие надлежащим образом уведомленного заявителя ИП <…>, в присутствии представителя МБОУЛ «ВУВК им. А.П. Киселёва» <…>, на основании доверенности,

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба индивидуального предпринимателя <…> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения лицей «Воронежский учебно-воспитательный комплекс им. А.П. Киселёва» (далее — Организатор) при организации аукциона на право заключения договора аренды части нежилого помещения для установки трех снековых аппаратов автоматической выдачи (извещение в ГИС Торги № 22000118940000000005) (далее — Аукцион).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции 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.

Порядок проведения указанных торгов установлен Порядком 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, утверждёнными приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 (далее — Порядок).

Таким образом, рассмотрение указанной жалобы относится к компетенции Воронежского УФАС России.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Заявитель привод в своей жалобе следующие доводы:

1. Извещением о проведении Аукциона установлен противоречивый срок действия договора аренды 5 лет 6 месяцев. При этом приказом Управления имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж (далее — УИЗО АГО г. Воронеж) от 30.01.2024 № 178 срок действия договора аренды установлен 5 лет.

2. Извещением о проведении Аукциона установлен задаток в размере 100% от стоимости договора на весь срок его действия. Заявитель считает, что такой задаток ограничивает конкуренцию, не позволяя участвовать в Аукционе лицам, которые не имеют возможности внести сумму задатка.

3. Срок действия отчётов об оценке рыночной стоимости, на основании которых формировалась начальная цена предмета Аукциона, истекает в течении срока подачи заявок и на дату проведения Аукциона.

4. В составе извещения о проведении Аукциона отсутствует приказ о создании аукционной комиссии.

В просительной части Заявитель просит признать жалобу обоснованной и аннулировать проведение Аукциона.

Исходя из доводов жалобы, Заявитель обладал правом обжалования в соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Частью 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной

площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно ч. 5 той же статьи в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Поскольку договор по результатам Аукциона заключен не был жалоба признаётся поданной в установленный для обжалования срок.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению, по существу.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России и официальном сайте ГИС Торги в сети Интернет. Рассмотрение жалобы назначено на 21.02.2024.

Организатор выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

УИЗО АГО г. Воронежа издан приказ от 30.01.2024 № 178 «О согласовании проведения аукциона МБОУЛ «ВУВК им. А.П. Киселева», которым Организатору согласовано проведение Аукциона.

12.02.2024 Организатором на сайте ГИС Торги и УТП «Сбербанк-АСТ» размещено извещение о проведении Аукциона.

Аукционной установлены следующие даты проведения этапов Аукциона:

- дата начала приема заявок: 13.02.2024 года в 00 часов 00 мин.;

- дата и время окончания приема заявок: 03.03.2024 года в 00 часов 00 мин.;

- дата рассмотрения заявок: 04.03.2024;

- дата и время проведения Аукциона: 05.03.2024 в 09 часов 00 мин.

Предметом аукциона является право на заключение договоров аренды части нежилого помещения, для использования Арендатором помещения для установки аппарата автоматической торговли с целью реализации пищевых продуктов и создания необходимых условий по организации питания обучающихся и работников, на территории имущества, переданного в оперативное управление МБОУЛ «ВУВК им. А.П. Киселева» , состоящего из:

№ лота	Адрес места нахождения	Площадь, кв.м.	Стоимость договора, руб.	Шаг аукциона	Задаток, руб.	Описание	Срок договора
1	394051, г. Воронеж, ул. Героев Сибиряков, д. 5	6,0	**787 920** (Семьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот двадцать рублей 00 копеек)	5%	**787 920** (Семьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот двадцать рублей 00 копеек)	Часть нежилого помещения: 1 этаж п.44-2м2 этаж п.153-2м3 этаж п.232-2м	5 лет (или 60 месяцев)

Начальная (минимальная) цена договора включает в себя:

- стоимость аренды за 60 месяца за указанное выше имущество, без учета НДС;

- стоимости услуг по содержанию и эксплуатации объекта недвижимости,

- плату за пользование земельным участком, на котором расположен объект аукциона.

При этом начальный (минимальный) размер стоимости аренды за пользование объектом аукциона устанавливается на основании отчета об оценке права в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Величина повышения начальной цены договора («шаг аукциона») устанавливается в размере 5 % (пяти) процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

Для участия в аукционе Заявителю от своего имени (юридического лица, индивидуального предпринимателя, физического лица) необходимо внести задаток на указанные ниже реквизиты в срок, установленный настоящей документацией об аукционе, для приема заявок на участие в аукционе.

Размер задатка устанавливается в размере 787 920 (Семьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот двадцать рублей 00 копеек).

Изучив доводы жалобы, представленные доказательства и выслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Относительно довода о сроке договора аренды.

Подпунктом 5 п. 88 Порядка установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать срок действия договора.

Приказом УИЗО АГО г. Воронежа от 30.01.2024 № 178 «О согласовании проведения аукциона МБОУЛ «ВУВК им. А.П. Киселева» срок

действия договора арены установлен в размере 5 лет. Аналогичный срок установлен проектом договора, размещённого в составе Аукционной документации.

Извещением о проведении Аукциона, сформированным посредством функционала ГИС Торги установлены следующие сроки действия договора:

- срок действия договора — лет: 5

- срок действия договора — месяцев: 6.

Исходя из функционала ГИС Торги, в графе «срок действия договора — месяцев» устанавливается тот же срок действия договора, что и в графе « срок действия договора — лет» только исчисляемый в месяцах. Указанный факт подтвердил организатор в своих возражениях. Данное обстоятельство опровергает довод Заявителя о сроке договора аренды составляющем 5 лет 6 месяцем.

При этом Комиссия приходит к выводу о том, что установление в графе «срок действия договора — месяцев» срока договора в размере 6 месяцев является технической ошибкой. Данное обстоятельство не влияет на возможность Заявителя участвовать в Аукционе, при условии того, что и приказом УИЗО АГО г. Воронежа от 30.01.2024 № 178 «О согласовании проведения аукциона МБОУЛ «ВУВК им. А.П. Киселева» и проектом договора установлен чёткий срок действия договора аренды. Также Комиссия отмечает, что при наличии каких-либо противоречий Заявитель имеет право обратиться к Организатору за разъяснением положений документации.

С учётом изложенного, Комиссия признаёт данный довод жалобы необоснованным.

2. Относительно довода о размере задатка.

В силу п. 27 Порядка, организатором конкурса или аукциона устанавливается требование о внесении задатка. При этом размер задатка определяется организатором конкурса или аукциона.

В случае если организатором конкурса или аукциона установлено требование о внесении задатка, такое требование в равной мере распространяется на всех участников конкурса или аукциона и указывается в извещении о проведении конкурса или аукциона.

В силу части 1 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны (часть 2 статьи 381 ГК РФ).

При этом, Порядком не установлены ограничения в части требований к размеру задатка. Комиссия при этом отмечает, что сам факт того, что какой-либо из хозяйствующих субъектов не может принять участие в аукционе по причине размера задатка, не может свидетельствовать об ограничении конкуренции.

Таким образом, Комиссия признаёт данный довод жалобы необоснованным.

3. Относительно довода о сроке действия отчётов об оценке рыночной стоимости.

Согласно пп. 4 п. 88 Порядка сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно содержать начальную (минимальную) цену договора (цену 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.

При этом, Порядком не установлены правила определения начальной (максимальной) цены. Органы власти и местного самоуправления при передаче государственного и муниципального имущества в аренду вправе устанавливать размер ставки арендной платы, отличающийся от рыночной стоимости, определенной оценщиком (ниже или выше ее уровня). Для случаев заключения договоров аренды государственного или муниципального имущества на торгах органы власти и местного самоуправления по собственному усмотрению устанавливают в качестве начальной (минимальной) цены договора арендную плату или плату за заключение договора, размер которых определяется в ходе проведения конкурса или аукциона.

Согласно приказа УИЗО АГО г. Воронежа от 30.01.2024 № 178 «О согласовании проведения аукциона МБОУЛ «ВУВК им. А.П. Киселева» итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определённая в отчёте, является рекомендуемой для определения начальной цены предмета аукциона.

В составе извещения о проведении Аукциона размещёны отчёты об оценке рыночной стоимости от 23.08.2023 № № 10508/23, 10509/23, 10510/23.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Исходя из даты составления отчётов об оценке срок их действия оканчивается 23.02.2024. Между тем, исходя из даты публикации извещения (12.02.2024), Комиссия приходит к выводу о том, что Организатор имел право использовать указанные отчёты для определения начальной цены предмета Аукциона

С учётом изложенного, Комиссия признаёт данный довод жалобы необоснованным.

4. Относительно довода об отсутствии в составе извещения о проведении Аукциона приказа о создании аукционной комиссии.

Согласно п. 88 Порядка сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

1) полное и сокращенное (при наличии) наименование юридического лица, адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона, адрес электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которой проводится аукцион;

2) место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества (в том числе цветные фотографии в количестве не менее 3 штук), права на которое передаются по договору, включая 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) начальную (минимальную) цену договора (цену 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) порядок, дату и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. При этом датой начала срока подачи заявок на участие в аукционе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона. Местом подачи заявок на участие в аукционе является электронная площадка;

7) требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка;

8) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органов государственной власти и органов местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Закона N 209-ФЗ, в случае проведения аукциона, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Законом N 209-ФЗ;

9) дату и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе;

10) величину повышения начальной цены договора ("шаг аукциона");

11) дату и время начала проведения аукциона;

12) сроки и порядок оплаты по договору;

13) срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона;

14) срок, в течение которого должен быть подписан проект договора.

Пунктом 89 Порядка установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать проект договора в электронной форме (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота).

При этом Порядок не предусматривает обязанность публиковать в составе извещения или документации приказ о создании аукционной комиссии.

Таким образом, данный довод жалобы является необоснованным.

С учётом изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях Организатора нарушений действующего законодательства при организации Аукциона.

На основании вышеизложенного, в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу индивидуального предпринимателя <…> на действия организатора торгов — муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения лицей «Воронежский учебно-воспитательный комплекс им. А.П. Киселёва» при организации аукциона на право заключения договора аренды части нежилого помещения для установки трех снековых аппаратов автоматической выдачи (извещение в ГИС Торги № 22000118940000000005) необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru и на официальном сайте ГИС Торги с сети «Интернет» torgi.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.