

05 июня 2017 года

г. Хаба-ровск

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

в присутствии представителей от:

- администрации городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» – уведомлена надлежащим образом, явку представителя не обеспечила,

- <...>по доверенности от 25.05.2017,

рассмотрев жалобу ООО «Олен», материалы дела №8-01/142,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Олен» на действия администрации городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» при проведении аукциона на право заключения договора аренды (извещение №140517/3289566/01) в связи с выставлением на аукцион помещения (бани).

Из жалобы и дополнений к ней следует, что помещение выставлено на торги незаконно, помещение находится в безвозмездном пользовании по договору у подателя жалобы, срок действия договора продлен дополнительным соглашением, заключенным сторонами, до 01.12.2026 г., уведомление администрации о намерении расторгнуть договор поступило к ООО «Олен» после объявления торгов 01.06.2017 г., имеющееся обременение выставленного на аукцион помещения (договор безвозмездного пользования) является основанием для признания торгов недействительными.

От администрации поступили возражения на жалобу, из которых следует, что договором безвозмездного пользования, заключенного с ООО «Олен» 01.12.2011 г., предусмотрена обязанность общества производить техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт помещений бани. Отзыв администрацией искового заявления не означает, что администрация признает дополнительное соглашение законным и имеющим юридическую силу. Продление срока действия договора безвозмездного пользования на срок до 2026 г. противоречит положениям статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В заседании комиссии представитель ООО «Олен» доводы, изложенные в жалобе, поддержала в полном объеме.

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

Принятие решения по жалобе в порядке части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции откладывалось до 12:00 05.06.2017 в связи с необходимостью получения дополнительных документов и сведений.

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав пояснения участвующего в рассмотрении жалобы лица, рассмотрев материалы дела №8-01/142, пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии

с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках).

Действия (бездействие) 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами процедуры организации и проведения торгов, иной закупки, процедуры заключения договоров по результатам торгов, закупок.

Статьей 17.1 Закона о защите конкуренции установлены особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, в соответствии с частями 1 и 3 которой заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного и муниципального имущества, как закрепленного, так и 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.

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

Согласно пункту 105 Правил, 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.

Сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона (пункт 116 Правил).

Согласно пункту 103 Правил извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

14.05.2017 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в сети «Интернет» администрацией городского поселения «Рабочий поселок

Октябрьский» размещено извещение, аукционная документация о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, которым является функциональное (встроенное) нежилое помещение I (3-8), 1958 года постройки, целевое назначение – баня, расположенное по ул. Центральной, д.51, в п. Октябрьский, площадью 165,9 кв.м., на срок 5 лет, предмет торга – ежемесячный платеж в размере 16 059,78 руб., общая начальная (минимальная) цена за договор – 963 586,8 руб., ежемесячная начальная цена 1 кв.м. – 96,7 руб. Шаг аукциона – 5% от начальной (минимальной) цены договора – 803 руб.

Срок подачи заявок – с 17.05.2017 до 06.06.2017. Дата проведения аукциона – 08.06.2017.

Извещение и документация об аукционе не содержат указания на обременение выставленного на аукцион помещения бани.

Как следует из представленных документов, договор безвозмездного пользования с ООО «Олен» заключен 01.12.2011 г. по результатам проведенного в 2011 году аукциона, в соответствии с пунктом 1.4 договора срок безвозмездного пользования имуществом установлен с 01.12.2011 г. по 01.12.2016 г. К обязанностям ссудополучателя согласно пункту 2.2 договора отнесены своевременное осуществление технического обслуживания, текущего и капитального ремонтов объекта, осуществление капитального и текущего ремонта принятого по договору объекта (пункт 2.2.13 договора).

В соответствии с пунктом 3.2 договора расходы по содержанию объекта и долевого участия в содержании здания ссудополучателю возмещению не подлежат, стоимость неотделимых улучшений, произведенных ссудополучателем, не возмещается во всех случаях прекращения действия договора. Приложениям к договору также являются перечень работ, осуществляемых ссудодателем и ссудополучателем, связанных с общим капитальным ремонтом здания, ссудополучатель обязан произвести замену оконных блоков, дверей, ремонт потолков, отделку стен, потолков, замену и ремонт элементов парильного и моечного отделений, холла; ссудодатель обязан осуществить ремонт фасада здания, системы отопления и водоснабжения, крыши.

01.12.2011 сторонами подписан акт приема-передачи помещения.

Таким образом, по условиям договора общество взяло на себя обязанность выполнять необходимый капитальный и текущий ремонт помещения бани.

28.06.2013 между администрацией и ООО «Олен» подписано дополнительное соглашение к договору безвозмездного пользования, которым изменен пункт 1.4, срок действия договора продлен на 15 лет, с 01.12.2011 г. по 01.12.2026 г.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Под существенными понимаются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Изменение срока действия договора является изменением существенного условия договора, согласованного в момент заключения договора аренды на торгах (статья 448 ГК РФ). В соответствии с указанной нормой ГК РФ и анти-монопольным законодательством (пункт 114 Правил) не допускается изменение условий договора, заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке.

Таким образом, продление срока действия договора безвозмездного пользования на срок до 2026 года дополнительным соглашением от 28.06.2013 свидетельствует о внесении изменений в существенные условия договора (срок действия договора был установлен в аукционной документации в 2011 году – до 01.12.2016), что противоречит приведенным правовым нормам, требованиям статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, изменение срока действия договора, установленного в извещении и аукционной документации, после проведения аукциона свидетельствует о внесении изменений в предмет аукциона, нарушает информационную открытость таких торгов.

Уведомлением администрации от 16.01.2017 общество уведомлялось о незаконном заключении дополнительного соглашения к договору безвозмездного пользования, письмом от 16.01.2017 №200, направленному в администрацию, ООО «Олен» подтверждает осведомленность предполагаемого выставления на торги спорного помещения.

ООО «Олен» не лишено возможности подать заявку на участие в аукционе, однако своим правом на дату подачи в антимонопольный орган жалобы не воспользовалось.

Торги в соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции могут проводиться в том числе и до момента истечения срока действующего договора, но с учетом того, что новый договор должен вступать в силу по истечении срока действующего на момент проведения торгов договора. К моменту вступления в силу договора, заключенного по результатам проведения торгов, государственное или муниципальное имущество должно быть свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, когда оно закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Направление обществу уведомления о намерении расторгнуть договор после объявления аукциона не свидетельствует о невозможности выставления на аукцион спорного помещения, при том, что в соответствии с пунктом 2.3.8 договора безвозмездного пользования ссудополучатель обязан вернуть ссудодателю объект по акту приема-передачи в течение 10 календарных дней после прекращения срока действия договора.

Учитывая, что дополнительное соглашение от 28.06.2013 противоречит законодательству, срок действия договора безвозмездного пользования истек в декабре 2016 г., выставление в 2017 году на торги спорного помещения не может быть признано незаконным.

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 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1).

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Олен» на действия администрации городского поселения «Рабочий поселок Октябрьский» при проведении аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения (бани) (извещение №140517/3289566/01) в связи с выставлением на аукцион помещения (бани) необоснованной.

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