

РЕШЕНИЕ № Т-184/18

по результатам рассмотрения жалобы <...>

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 30.10.2018

г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров № 12 в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

<...>

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – ФГБУ «Национальный исследовательский центр «Курчатовский институт» при проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пл. Академика Курчатова, д. 1 (извещение № 070918/0451660/01, лот №1), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов – ФГБУ «Национальный исследовательский центр «Курчатовский институт» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пл. Академика Курчатова, д. 1 (извещение № 070918/0451660/01, лот №1) (далее – Аукцион; Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов при проведении Аукциона были нарушены требования 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).

Организатор торгов с доводами Жалобы не согласился, указав, что при организации и проведении Аукциона действовал в соответствии с Правилами.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителей Заявителя и Организатора торгов, Комиссия ФАС России установила следующее.

07.09.2018 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.forgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов было размещено извещение о проведении Аукциона, согласно которому дата окончания подачи заявок на участие в Аукционе – 24.10.2018; дата и время проведения Аукциона – 26.10.2018 в 14:00.

1. Согласно Жалобе Организатором торгов в Аукционной документации для проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, площадь Академика Курчатова, дом 1, общей площадью 3 275,3 кв. м. (далее – документация об Аукционе) в нарушение требований пункта 110 Правил не указаны требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного имущества, являющегося предметом Аукциона, а также требования к описанию участниками аукциона выполняемых работ, оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик.

В соответствии с пунктом 11 приложения № 2 к документации об Аукционе в разделе «Требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта, требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг)» указано: «Здание требует проведения ремонтно-отделочных работ».

Информации об объеме, перечне, качестве и сроках выполнения ремонтно-отделочных работ документация об Аукционе не содержит.

При этом в соответствии с пунктом 16 приложения № 2 к документации об Аукционе в разделе «Документы, предоставляемые для участия в аукционе» установлено, что заявка на участие в Аукционе должна содержать, в том числе предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества.

В ходе рассмотрения Жалобы Комиссией ФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что работы, указанные в пункте 11 приложения № 2 к документации об Аукционе выполняются по усмотрению арендатора, который должен самостоятельно определить перечень и объем выполнения работ, необходимых для обеспечения сохранности объекта, его содержания и поддержания в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии. При этом предоставление предложения об условиях выполнения работ в составе заявки на участие в Аукционе ввиду того, что Организатором торгов не установлены требования к выполнению работ и требования к описанию выполняемых работ, не требуется и не будет рассматриваться Организатором торгов в качестве критерия допуска к участию в Аукционе. Разъяснения по указанному вопросу были размещены Организатором торгов

на официальном сайте 15.10.2018.

В соответствии с пунктом 110 Правил 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.

Подпунктом 2 пункта 121 Правил установлено, что заявка на участие в аукционе должна содержать предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества. В случаях, предусмотренных документацией об аукционе, также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации.

Таким образом, из положений Правил следует, что требование о включении в документацию об Аукционе требований к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, не является императивным.

Учитывая изложенное, а также принимая во внимание разъяснения Организатора торгов по вопросу предоставления претендентами на участие в Аукционе в составе заявок предложений об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по итогам проведения Аукциона, размещенные на официальном сайте, Комиссия ФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода Заявителя.

2. Согласно Жалобе условия проекта договора, указанные в пункте 5.6 приложения № 4 к документации об Аукционе, допускающие возможность заключения дополнительного соглашения, изменяющего существенные условия договора в части размера и порядка оплаты арендной платы после проведения арендатором капитального ремонта, вызванного неотложной необходимостью, без проведения торгов будут являться нарушением требований Правил.

В соответствии с подпунктами 3, 16 пункта 114 Правил документация об аукционе должна содержать порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения; указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон

и в одностороннем порядке не допускается.

Согласно пункту 115 Правил проект договора является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Пунктом 5.5 приложения № 4 к документации об Аукционе (проект договора) установлено, что порядок использования арендатором арендуемых помещений и оплаты арендной платы в период проведения арендодателем капитального ремонта определяется дополнительным соглашением к настоящему договору.

В соответствии с пунктом 5.6 проекта договора (приложение № 4 к документации об Аукционе) после проведения арендатором капитального ремонта, вызванного неотложной необходимостью, в случае, предусмотренном статьей 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, размер и порядок оплаты арендной платы определяются дополнительным соглашением к настоящему договору.

При этом в соответствии с пунктом 3.4.2 документации об Аукционе цена договора в течение всего срока его действия не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

Представитель Организатора торгов в ходе заседания Комиссии ФАС России пояснил, что имущество, являющееся предметом Аукциона, передается в аренду на 10 лет и предусмотреть в документации об Аукционе условия проведения капитального ремонта не представляется возможным. Кроме того, из пунктов 3.2.12, 3.2.13, 3.2.14 проекта договора (приложение № 4 к документации об Аукционе), по мнению Организатора торгов, следует, что у арендатора отсутствует обязанность по проведению капитального ремонта предмета Аукциона.

В соответствии с пунктами 3.2.12, 3.2.13, 3.2.14 приложения № 4 к документации об Аукционе арендатор обязуется не препятствовать арендодателю в проведении капитального ремонта объекта договора, соблюдать порядок использования объекта и оплаты арендной платы в период проведения капитального ремонта, который определяется дополнительным соглашением к настоящему договору; принимать (по согласованию с арендодателем) участие в финансировании капитального ремонта объекта, производимого арендодателем в порядке, определенном дополнительным соглашением к настоящему договору; не производить капитальный ремонт объекта, вызванный неотложной необходимостью, в случае, предусмотренном статьей 616 ГК РФ, без предварительного письменного разрешения Территориального управления Росимущества по городу Москве.

Согласно статье 616 ГК РФ арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок. Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору: произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной

необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы; потребовать соответственного уменьшения арендной платы; потребовать расторжения договора и возмещения убытков. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Таким образом, принимая во внимание, что документацией об Аукционе установлен запрет на изменение размера арендной платы в сторону уменьшения, а также с учетом норм статьи 616 ГК РФ, согласно которым арендатор вправе взыскать с арендодателя стоимость произведенного капитального ремонта, вызванного неотложной необходимостью, или зачесть ее в счет арендной платы, довод Заявителя не находит своего подтверждения.

3. Согласно Жалобе документация об Аукционе не содержит информации о земельном участке, на котором располагается предмет Аукциона, а также о прилегающей к нему территории.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 105, пунктом 114 Правил извещение о проведении аукциона, документация об аукционе должны содержать 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.

Вместе с тем требование об указании в составе извещения о проведении аукциона, документации об аукционе информации о земельном участке, на котором размещен объект договора аренды, а также прилегающей к нему территории, Правилами не установлено.

Кроме того, в соответствии со статьей 652 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

Таким образом, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что довод Заявителя не обоснован.

Согласно части 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.

Комиссией ФАС России установлено, что в соответствии с пунктом 7.1 приложения № 4 к документации об Аукционе изменение условий договора, за исключением условий, предусмотренных пунктом 5.4 договора, допускается по соглашению сторон и Территориального управления Росимущества в городе Москве.

Вместе с тем пунктом 3.4.4 документации об Аукционе установлено, что условия договора, за исключением случая пересмотра цены договора в сторону увеличения, не могут быть изменены по соглашению сторон или в одностороннем порядке в течение всего срока действия договора.

Согласно подпункту 16 пункта 114 Правил документация об аукционе должна содержать указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Таким образом, пункт 7.1 приложения № 4 к документации об Аукционе противоречит пункту 3.4.4 документации об Аукционе и не соответствует требованию подпункта 16 пункта 114 Правил.

На основании изложенного и в соответствии с частями 17, 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – ФГБУ «Национальный исследовательский центр «Курчатовский институт» при проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пл. Академика Курчатова, д. 1 (извещение № 070918/0451660/01, лот №1), необоснованной.

2. Выдать ФГБУ «Национальный исследовательский центр «Курчатовский институт» обязательное для исполнения предписание.

-
-

Решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

<...>