

Решение № ТГ 08-02/2015-01 Ж

по результатам рассмотрения жалобы

16 января 2015 года

г. Ижевск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Удмуртского УФАС России) в составе: председатель Комиссии – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Удмуртского УФАС России – «...», члены Комиссии – «...» – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, «...» – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, кворум соблюден,

рассмотрев дело № ТГ 08-02/2015-01Ж по жалобе ООО «Аукцион02» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - Автономного учреждения Удмуртской Республики «Республиканский бизнес инкубатор» (далее – АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор») при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды (пользования) имущества Удмуртской Республики, нежилое помещение, под организацию общественного питания, сроком на 11 месяцев 29 дней, лот № 1 (№ извещения: 281114/0748506/01),

в присутствии:

представителя организатора торгов – АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» – «...» по доверенности № 03-19/30 от 12.01.2015 года,

представителя заявителя – ООО «Аукцион02» «...» приказ о вступлении в должность руководителя организации № 1 от 02.04.2013 года,

у с т а н о в и л а:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике 31.12.2014 года поступила жалоба ООО «Аукцион02» на действия организатора торгов - АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды (пользования) имущества Удмуртской Республики, нежилое помещение, под организацию общественного питания, сроком на 11 месяцев 29 дней, лот № 1 (№ извещения: 281114/0748506/01).

Содержание жалобы Заявителя:

По мнению Заявителя, Организатор торгов при размещении извещения и аукционной документации нарушил нормы действующего законодательства, а именно:

- к документации об аукционе № 5/2014 на право заключения договора аренды (пользования) имущества Удмуртской Республики (далее – документация об аукционе) не приложена копия 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;

- в нарушение требований пункта 107 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 № 67 от 10.02.2010 года (далее – Правила № 67) организатор торгов в документации об аукционе указал дату отказа от проведения аукциона – за 3 дня до даты окончания приёма заявок;

- в нарушение требований пп. 14 пункта 114 Правил № 67 организатор торгов в документации об аукционе указал дату заключения договора – в течении 10 рабочих дней со дня подписания протокола аукциона.

На заседании Комиссии Удмуртского УФАС России представитель организатора торгов письменно и устно пояснила, что с первым и вторым доводом, изложенным в жалобе Заявителя, согласна. По третьему доводу пояснила, что контракт был заключен с единственным участником аукциона – ООО «Регион Групп» 12.01.2015 года, что соответствует требованиям Правил № 67.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев жалобу ООО «Аукцион02», письменные и устные пояснения лиц, участвующих в деле, установила следующее.

28 ноября 2014 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru в сети «Интернет» АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» размещено извещение № 281114/0748506/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды (пользования) имущества Удмуртской Республики, нежилое помещение, под организацию общественного питания, сроком на 11 месяцев 29 дней, лот № 1.

Начальная (максимальная) цена договора аренды по лоту № 1 составляет 8014,72 рублей в месяц.

Согласно журналу регистрации заявок на аукцион 19.12.2014 года поступила одна заявка от участника – ООО «Регион Групп».

Протоколом № 1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 281114/0748506/01 от 23.12.2014 года заявка ООО «Регион Групп» была признана соответствующей требованиям документации об аукционе.

В связи с поступлением единственной заявки аукцион был признан несостоявшимся.

12.01.2015 года между АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» и ООО «Регион Групп» заключен договор аренды имущества № 04-01/113.

1. В соответствии с п.п. 18 п. 114 Правил № 67 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать, в том числе 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.

На заседании Комиссии Удмуртского УФАС России представитель организатора торгов приобщила к материалам дела копию распоряжения Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики № 2007-р от 22.12.2014 года «О согласовании заключения АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» договоров аренды недвижимого имущества». Также, представитель пояснила, что указанное распоряжение на официальном сайте www.torgi.gov.ru в сети «Интернет» организатором торгов размещено не было.

С учетом изложенного, Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу о нарушении АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» требований п.п. 18 п. 114 Правил № 67, в связи с чем жалоба Заявителя в этой части является обоснованной.

Кроме того, Комиссия Удмуртского УФАС России установила, что согласие собственника имущества - Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики было оформлено 22.12.2014 года, в то время, как аукцион был объявлен 28.11.2014 года, т.е. согласие было дано позже даты объявления о проведении аукциона.

2. Согласно п. 107 Правил 67 организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Пунктом 13.2 документации об аукционе организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за три дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

С учетом изложенного, Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу о нарушении АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» требований п. 107 Правил № 67, в связи с чем жалоба Заявителя в этой части является обоснованной.

3. В соответствии с п.п. 14 п. 114 Правил № 67 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать, в том числе срок, в течение которого должен быть подписан проект договора; составляющий не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя.

Таким образом, срок для подписания договора должен быть установлен организатором торгов не менее 10 дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона.

Согласно пункту 14.2 документации об аукционе победитель аукциона должен подписать, заверить печатью проект договора аренды (пользования) имущества Удмуртской Республики, акты приема – передачи имущества и вернуть их организатору аукциона в течение 10 рабочих дней со дня подписания протокола аукциона.

Протокол № 1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 281114/0748506/01 от 23.12.2014 года был размещен на официальном сайте www.torgi.gov.ru. в сети «Интернет» 24.12.2014 года. Договор по результатам торгов был заключен 12.01.2015 года.

На заседании Комиссии Удмуртского УФАС России представитель организатора торгов пояснила, что ООО «Регион Групп» подписало договор 12.01.2015 года в 09 часов 00 минут, следовательно, организатором торгов срок подписания договора, установленный п.п. 14 п. 114 Правил № 67 нарушен не был.

Вместе с тем, Комиссия Удмуртского УФАС России считает, что сроки подписания договора, указанные в пункте 14.2 документации об аукционе, противоречат срокам, предусмотренным п.п. 14 п. 114 Правил № 67, в связи с чем жалоба Заявителя в этой части является обоснованной.

4. В соответствии с подпунктом 2 пункта 105 Правил № 67, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения, в том числе 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.

Согласно пункту 114 Правил № 67 сведения, содержащиеся в извещении должны быть указаны в документации об аукционе.

В извещении о проведении аукциона были указаны следующие сведения об имуществе, являющимся предметом аукциона:

Номер лота	Наименование имущества	Площадь, кв.м	Технические характеристики имущества	Место расположения имущества	Целевое назначение имущества	Начальный (минимальный) размер месячной арендной платы, руб.	Срок договора	Требование о внесении задатка (да/нет)
1	Нежилое помещение	24,9	Нежилое помещение (номер по техническому паспорту 30) на первом этаже здания (литер А), оснащенное движимым имуществом (Барная стойка пристенным модулем, LCD телевизор Philips 26PF3320/10, СВЧ-печь SamsungM-183, СВЧ-печь Rolsen, Стол обеденный (6 шт.), Стол-стойка пристенная, Витрина холодильная,	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Дзержинского, 71а	Организация общественного питания	8 014,72	11 месяцев 29 дней	нет

		Стул барный (6 шт.), Стул СРП (18 шт.)					
--	--	--	--	--	--	--	--

Подпункт 2 пункта 105 Правил № 67 не содержит конкретного перечня технических характеристик имущества, который должен быть указан в извещении о проведении аукциона. Вместе с тем, в данном случае надлежит исходить из того, что соответствующие сведения и технические характеристики определяются иными нормами права Российской Федерации.

В данном случае следует исходить из того, что соответствующие нормы закреплены в Федеральном законе от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ).

В силу условий части 1 статьи 1 Федерального закона № 221-ФЗ, Федеральный закон № 221-ФЗ регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности (далее - кадастровые отношения).

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом № 221-ФЗ недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных Федеральным законом № 221-ФЗ сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом (часть 2 статьи 1 Федерального закона № 221-ФЗ).

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом № 221-ФЗ сведений о недвижимом имуществе (часть 3 статьи 1 Федерального закона № 221-ФЗ).

Частью 1 статьи 7 Федерального закона № 221-ФЗ установлено, что в государственный кадастр недвижимости в числе прочих, вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости: назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание (п. 15); назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение (п. 16); количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения) (п. 19); материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание (п. 20); год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение (п. 23); наименование здания, сооружения, определяемое порядком ведения государственного кадастра недвижимости, при наличии такого наименования (п. 29).

Таким образом, учитывая нормы Федерального закона № 221-ФЗ в совокупности с положениями подпункта 2 пункта 105 Правил № 67, такие сведения (технические характеристики), как, этажность здания, количество помещений в нем, материала, использованного при строительстве, наличие коммуникаций, год ввода в эксплуатацию и другие сведения, должны быть указаны в обязательном порядке, в извещении об аукционе.

Вывод Комиссии Удмуртского УФАС России соотносится с позицией Арбитражных судов, вступившими в законную силу, по делам № А76-4578/2013, А71-3169/2014.

Проанализировав извещение о проведении указанного аукциона, документацию, размещенные на официальном сайте www.torgi.gov.ru в сети «Интернет», Комиссией Удмуртского УФАС России установлено, что в извещении, документации отсутствует информация о технических характеристиках объекта, являющегося предметом аукциона, а именно сведений о этажности здания, количестве помещений в нем, материала, использованного при строительстве здания, наличие коммуникаций, год ввода в эксплуатацию и другие сведения.

Отсутствие в извещении, документации указанных сведений не позволяет участнику аукциона в полном объеме оценить техническое состояние объекта, являющегося предметом аукциона, и как следствие –

объективно оценить свои возможности участия в аукционе в целях приобретения прав на выставяемое на торги имущество.

С учетом изложенного, Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу о нарушении АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» требований подпункта 2 пункта 105, пункта 114 Правил № 67, в части отсутствия в извещении, документации сведений о технических характеристиках имущества, являющегося предметом аукциона.

5. В соответствии с частью 2 статьи 3 Федерального закона от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях» автономное учреждение без согласия учредителя не вправе распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за ним учредителем или приобретенными автономным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества. Остальным имуществом, в том числе недвижимым имуществом, автономное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не предусмотрено [частью 6](#) статьи 3 Федерального закона от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях».

Согласно распоряжению Правительства УР от 08.12.2008 № 1131-р «О создании автономного учреждения Удмуртской Республики «Республиканский бизнес-инкубатор» учредителем АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» является Министерство экономики Удмуртской Республики. Административное здание, расположенное по адресу: г. Ижевск, ул. Дзержинского, 71а закреплено за Учреждением на праве оперативного управления.

В материалы настоящего дела по жалобе ООО «Аукцион02» АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» не представило согласие учредителя – Министерства экономики Удмуртской Республики на распоряжение имуществом, расположенным по адресу: г. Ижевск, ул. Дзержинского, 71а закрепленного за Учреждением на праве оперативного управления.

На заседании Комиссии Удмуртского УФАС России представитель организатора торгов пояснила, что указанное выше согласие Министерство экономики Удмуртской Республики Учреждению не давало.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Удмуртского УФАС России считает необходимым указать АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» на отсутствие у Учреждения правовых оснований для проведения указанного аукциона, в связи с отсутствием согласия учредителя.

В связи с установлением в действиях организатора торгов нарушений, в целях недопущения нарушения прав и законных интересов Заявителя и неопределенного круга лиц, Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи организатору торгов предписания об устранении нарушений порядка организации, проведения торгов.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

р е ш и л а:

1. Признать жалобу ООО «Аукцион02» на действия организатора торгов - АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды (пользования) имущества Удмуртской Республики, нежилое помещение, под организацию общественного питания, сроком на 11 месяцев 29 дней, лот № 1 (№ извещения: 281114/0748506/01), обоснованной.
2. Признать организатора торгов – АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» нарушившим подпункт 2 пункта 105, пункт 107, подпункты 14, 18 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 года № 67.
3. Выдать организатору торгов – АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» предписание об устранении нарушений порядка организации, проведения аукциона, а именно проводить торги в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе 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,

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Настоящее решение и предписание могут быть обжалованы в Арбитражный суд Удмуртской Республики в течение трёх месяцев со дня принятия.

Предписание № ТГ 08-02/2015-01 Ж
по результатам рассмотрения жалобы

16 января 2015 года

г. Ижевск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Удмуртского УФАС России) в составе: председатель Комиссии – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Удмуртского УФАС России – «...», члены Комиссии – «...» – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, «...» – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, кворум соблюден,

на основании своего решения № ТГ 08-02/2015-01Ж по результатам рассмотрения жалобы от 16.01.2015 года, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

предписывает:

1. Организатору торгов – АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» устранить нарушения порядка организации, проведения аукциона, а именно проводить торги в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе 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 года № 67.

2. Срок исполнения предписания – **до 30 апреля 2015 года.**

3. Организатору торгов – АУ УР «Республиканский бизнес инкубатор» надлежит проинформировать Удмуртское УФАС России об исполнении предписания в течение трёх рабочих дней со дня исполнения предписания.

Примечание. Невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального

антимонопольного органа, его территориального органа влечет наложение административного штрафа в соответствии с частью 7.2 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Предписание может быть обжаловано в Арбитражный суд Удмуртской Республики в течение трёх месяцев со дня принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии