

«...»

РЕШЕНИЕ № Т-189/18
по результатам рассмотрения жалобы ООО «Лидер»
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 08.11.2018

г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров № 84 в составе:

«...»

при участии представителей:

«...»

рассмотрев жалобу ООО «Лидер» на действия организатора торгов – ФГАУ «Управление лесного хозяйства» Министерства обороны Российской Федерации при проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Мытищи, Кропоткинский пр., вл. 1 (извещение № 031018/10397223/01), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закон 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 ООО «Лидер» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – ФГАУ «Управление лесного хозяйства» Министерства обороны Российской Федерации (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества,



расположенного по адресу: Московская обл., г. Мытищи, Кропоткинский пр., вл. 1 (извещение № 031018/10397223/01) (далее - Аукцион; Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов при проведении Аукциона нарушены положения действующего законодательства Российской Федерации.

Организатор торгов с доводами Жалобы не согласился, указав, что при проведении торгов действовал, в том числе, в соответствии с требованиями Закона о защите конкуренции и Правилами 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, утвержденными приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее — Правила).

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

03.10.2018 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) Организатором торгов было размещено извещение о проведении Аукциона, согласно которому дата окончания приема заявок 24.10.2018, дата и время проведения Аукциона – 30.10.2018 в 10:00 (далее – извещение о проведении Аукциона).

1. Согласно Жалобе Документация об аукционе № 11 на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за ФГАУ «Управление лесного хозяйства» Министерства обороны Российской Федерации и расположенного по адресу: Московская обл., г. Мытищи, Кропоткинский проезд, вл. 1 (далее - Документация об аукционе), содержит недостоверную информацию об имуществе, являющемся предметом Аукциона. Во время осмотра объекта Заявителем были обнаружены следующие несоответствия описания помещений:

– нежилые помещения с кадастровыми номерами: 50:12:0100118:110 и 50:12:0100118:109 находятся в неудовлетворительном, аварийном состоянии, в связи с чем использование данных строений невозможно;

– нежилое помещение с кадастровым номером 50:12:0100123:179 полностью разрушено до основания, его как самостоятельного строения не существует;

– нежилое помещение с кадастровым номером 50:12:0100123:177 имеет фактическую площадь в размере 1120,5 кв.м., тогда как согласно Документации об аукционе общая площадь данного помещения 4663,8 кв.м.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 105 Правил, пунктом 114 Правил в извещении о проведении аукциона, документации об аукционе должны быть

указаны сведения о месте расположения, описании и технических характеристиках государственного 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 3.1 Документации об аукционе состояние объекта Аукциона удовлетворительное, технические характеристики и иные сведения об объекте указаны в кадастровом паспорте здания, являющегося неотъемлемой частью настоящей документации об аукционе.

Согласно пояснениям представителя Организатора торгов информация об имуществе, являющемся предметом Аукциона, взята из соответствующих кадастровых паспортов зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Комиссией ФАС России в ходе изучения кадастровых паспортов, размещенных в составе извещения о проведении Аукциона на официальном сайте, установлено, что согласно кадастровому паспорту здания «Казарма» кадастровый номер 50:12:0100118:110 площадь здания составляет 506,6 кв.м.

В соответствии с кадастровым паспортом здания «Овощехранилище» кадастровый номер 50:12:0100118:109 площадь здания составляет 121,6 кв.м.

Согласно кадастровому паспорту здания «Свинарник» кадастровый номер 50:12:0100123:179 площадь здания составляет 222,3 кв.м.

В соответствии с кадастровым паспортом здания «Сборочный цех» кадастровый номер 50:12:0100123:177 площадь здания составляет 4633,8 кв.м.

Согласно пояснениям Организатора торгов в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 50:12:0100118:110 требуется проведение ремонта, однако риски обрушения и причинение опасности жизни и здоровью окружающих при визуальном осмотре не выявлены, также эксплуатация нежилого помещения с кадастровым номером 50:12:0100118:109 возможна после проведения капитального ремонта, однако риски обрушения и причинения опасности жизни и здоровью для окружающих лиц при визуальном осмотре не выявлены. Оценка имущественного комплекса проведена с учетом данных фактов, о чем указано в Отчете об оценке № 4-712/18 рыночной стоимости права пользования и владения (аренды) в течение 1-го года, (с учетом НДС и с учетом права пользования земельным участком к.н. 50:12:0110102:1, без учета расходов на содержание и эксплуатацию) имущественным комплексом, общей площадью 10460,90 кв.м., расположенным по адресу: Московская обл., г. Мытищи, Кропоткинский пр., вл. 1, от 29.06.2018 (далее — отчет об оценке), с которым Заявитель имел возможность ознакомиться.

Разделом 6 Документации об аукционе предусмотрен порядок предоставления и разъяснения положений Документации об аукционе.

Вместе с тем запросов на ознакомление с документами Организатору торгов от Заявителя не поступало.

Таким образом, довод Заявителя не находит своего подтверждения.

2. Из Жалобы следует, что Документация об аукционе не содержит сведений о наличии, количестве и техническом состоянии наружных сетей электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, отсутствуют документы, на основании которых, победитель Аукциона будет иметь право пользования наружными сетями. Как объект наружные сети не указаны, вместе с тем в проекте договора, по мнению Заявителя, указано, что затраты по содержанию наружных сетей возложены на арендатора.

В соответствии с пунктом 109 Правил документация об аукционе должна содержать требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора.

Пунктом 115 Правил установлено, что к документации об аукционе должен быть приложен проект договора, который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Согласно пояснениям представителя Организатора торгов в проекте договора аренды отсутствует указание о несении арендатором затрат по содержанию наружных сетей, наружные сети на балансе ФГАУ «Управление лесного хозяйства» Министерства обороны Российской Федерации отсутствуют.

В соответствии с подпунктом 3.2.12 пункта 3.2 проекта договора аренды (приложение № 6 к Документации об аукционе) арендатор обязуется обеспечивать сохранность и охрану объекта, инженерных коммуникаций и оборудования, имеющих на объекте, нести расходы на его содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, согласно требованиям, установленным действующим законодательством норм и правил, а также охрану объекта от несанкционированного проникновения на него третьих лиц.

Таким образом, проектом договора аренды не установлена обязанность арендатора по содержанию внешних сетей.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

3. Согласно Жалобе в проекте договора аренды устанавливается обязанность арендатора по содержанию земельного участка, на котором расположен передаваемый объект. Вместе с тем Документация об аукционе не содержит указаний на данный земельный участок.

Подпунктом 3.2.13 пункта 3.2 проекта договора аренды предусматривается обязанность арендатора содержать земельный участок, который занят объектом и необходим для его использования, в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

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.

В соответствии с пунктом 2.3 Документации об аукционе предмет Аукциона — право заключения договора аренды Объекта.

Согласно пункту 1.6 Документации об аукционе Объект — федеральное недвижимое имущество (нежилые здания).

В соответствии с пунктом 1 статьи 652 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — 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.

Пунктом 2 статьи 652 ГК РФ предусмотрено, что 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, принимая во внимание, что предмет Аукциона составляют здания, строения, сооружения, а не земельные участки, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что довод Заявителя не обоснован.

4. Согласно Жалобе Документация об аукционе не содержит результатов проведенной оценки для определения величины минимальной арендной платы за пользование объектами Аукциона, а также не указана дата проведения данной оценки.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 105, пункта 114 Правил в извещении о проведении аукциона, документации об аукционе должны быть указаны сведения о начальной (минимальной) цене 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.

Требование об указании в извещении о проведении аукциона, документации об аукционе результатов оценки имущества, являющегося предметом аукциона, а также даты ее проведения, Правилами не установлено.

Согласно письменным возражениям Организатора торгов № б/н от 30.10.2018, а также представленным на рассмотрение Комиссии ФАС России материалам, в составе извещения о проведении Аукциона представлена копия приказа директора Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации от 10.09.2018 № 2311,

в соответствии с абзацем 3 пункта 2 которого стартовый размер арендной платы за недвижимое имущество составляет 1 168 102 (один миллион сто шестьдесят восемь тысяч сто два) рубля 25 копеек в месяц с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, и определен на основании отчета об оценке от 29.06.2018, изготовленного государственным унитарным предприятием Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации».

Соответствие отчета об оценке требованиям действующего законодательства Российской Федерации к содержанию отчета об оценке, а также требованиям использованных стандартов оценки, подтверждено положительным экспертным заключением некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный оценочный департамент» № 420/С-18 от 16.07.2018.

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

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу ООО «Лидер» на действия организатора торгов – ФГАУ «Управление лесного хозяйства» Министерства обороны Российской Федерации при проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в федеральной собственности, расположенного по адресу: Московская обл., г. Мытищи, Кропоткинский пр., вл. 1 (извещение № 031018/10397223/01) необоснованной.

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

«...»