



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Республике Башкортостан**

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008
тел. (347)273-34-05, факс (347)272-58-82
e-mail: to02@fas.gov.ru

04.10.2021 № 8/11829
На № _____ от _____

Заявитель:

ООО «Мелеузовский элеватор»
453852, РБ, г. Мелеуз,
пл. Элеватора, д. 1,
meleuz.elevator@mail.ru

Организатор торгов:

ГУП РБ «Управление
административными зданиями»
450008, РБ, г. Уфа,
ул. Советская, д. 18
rbuaz@rbuaz.ru
torgi@rbuaz.ru

Заинтересованное лицо:

ООО «ТИТУЛКОНСАЛТ»
450005, РБ, г. Уфа,
ул. Революционная, д.72

Электронная торговая площадка:

<https://i.rts-tender.ru>

РЕШЕНИЕ

по жалобе № Т0002/07/3-1854/2021

29.09.2021

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия в составе:

Председателя Комиссии:

– заместитель руководителя Управления
Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

Членов Комиссии:

– начальник отдела естественных монополий и
финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по
Республике Башкортостан,

– ведущий специалист-эксперт отдела естественных
монополий и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной
службы по Республике Башкортостан,

при участии представителя от ООО «Мелеузовский элеватор» –
(доверенность от 29.04.2021); от ГУП РБ «УАЗ» –
М.С. (доверенность от 17.09.2021), (доверенность от
22.12.2020); от ООО «ТИТУЛКОНСАЛТ» - (доверенность от
24.09.2021),

0200780

рассмотрев жалобу ООО «Мелеузовский элеватор» (453852, РБ, г. Мелеуз, пл. Элеватора, д. 1) от 13.09.2021 вх. № 15524 на действия ГУП РБ «Управление административными зданиями» (450008, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Советская, д. 18) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды имущества по адресу: г. Уфа, ул. Дорофеева, д. 1 (извещение № 270521/0401794/01, размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Закон № 135-ФЗ),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (далее – Управление) поступила жалоба ООО «Мелеузовский элеватор» (453852, РБ, г. Мелеуз, пл. Элеватора, д. 1) от 13.09.2021 вх. № 15524 на действия ГУП РБ «Управление административными зданиями» (450008, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Советская, д. 18) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды имущества по адресу: г. Уфа, ул. Дорофеева, д. 1 (извещение № 270521/0401794/01, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

Заявитель оспаривает действия Организатора торгов, выразившиеся в части нарушения норм Приказа ФАС России от 10.02.2010 №67.

Организатор торгов с жалобой не согласен, представлена письменная позиция от 20.09.2021 вх. №15915.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства, пояснения лиц, участвующих в заседании, Комиссия установила следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Закона №135-ФЗ антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, 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».

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона № 135-ФЗ 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

27.08.2021 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" Организатор торгов разместил извещение №270521/0401794/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды имущества по адресу: г. Уфа, ул. Дорофеева, д. 1.

Дата начала срока подачи заявок – 28.08.2021

Дата окончания срока приема заявок – 17.09.2021.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» утверждены 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 (далее – Правила №67).

Заявитель в первом доводе жалобы указал, что аукционная документация, порядок и форма проведения аукциона и его существенные условия не согласованы с уполномоченным органом, нарушаются пп.18 п.114 Правила №67 и Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 30.03.2021 № 397 «Об утверждении процедуры согласования передачи государственного имущества (за исключением земельных участков), находящегося в государственной собственности Республики Башкортостан, в аренду (субаренду), безвозмездное пользование, доверительное управление» утвержден порядок процедуры согласования передачи государственного имущества в пользование (далее – Приказ №397).

По данному доводу Комиссия отмечает, что согласно пп. 18 п. 114 Правил №67 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать: 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.

Согласно письма Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 20.09.20221 №1535 согласование передачи

государственного имущества (за исключением земельных участков), находящегося в государственной собственности Республики Башкортостан, в аренду (субаренду), безвозмездное пользование, доверительное управление осуществляется в соответствии с приказом Минземимущества РБ от 30.03.2021 № 397 в рамках соглашения о взаимодействии Минземимущества РБ и ГКУ «Управление имуществом казны РБ» (далее - Учреждение) от 01.10.2020.

Согласно вышеуказанному приказу Минземимущества РБ от 30.03.2021 № 397 после направления государственным унитарным предприятием в адрес Учреждения обращения о согласовании проведения аукциона на право заключения договора аренды, Учреждением дается ответ о согласовании проведения аукциона либо мотивированный отказ в согласовании проведения аукциона.

Заключение направляется Учреждением на согласование в Минземимущество РБ в системе электронного документооборота «Дело» в течение 2 (двух) рабочих дней с момента поступления обращения заявителя и соответственно данное заключение не выдается заявителю, в связи с тем, что является внутренним документом.

Также, Комиссией установлено, что в материалах дела имеется только письмо ГКУ «УИК» РБ от 26.05.2021 исх.№ ЮА-05/2742 о том, что в ГКУ «УИК» РБ с учетом мнения Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан принято решение согласовать проведение аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений 1 этажа: №1-6,10,11 литера; № 7-9 А1; №12 литера а1; №13 литера а; нежилых помещений подвала: №1 ,2 литера А2; нежилых помещений мансарды: №1,2 литера А3, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Дорофеева, д.1, в здании, закрепленным за ГУП РБ «Управление административными зданиями».

Таким образом, ГУП РБ «УАЗ» в установленном порядке не получило согласие собственника имущества на предоставление прав по договору, что является нарушением процедуры торгов.

В связи с чем, данный довод Заявителя является обоснованным.

Заявитель во втором доводе жалобы указал, что фактическая площадь здания составляет 451,8 кв.м., а не 386,9 кв.м., данный факт установлен данными технической инвентаризации и подтверждается выпиской из ЕГРН от 12.08.2020.

По данному доводу Комиссия отмечает, что в Акте приема-передачи взыскателю имущества, указанного в исполнительном листе от 30.09.2020 судебным приставам указано, что общая площадь здания по адресу: г. Уфа, ул. Дорофеева, д. 1 составляет 415,8 кв.м. (по данным Росреестра) и 386, 9 кв.м. по решению Арбитражного суда РБ по делу А07-22814/2017.

В то же время согласно представленному ГУП РБ «УАЗ» выписке из ЕГРН от 17.09.2021 указанные характеристики здания имеют площадь 386,9 кв.м. Таким образом, согласно представленным на заседании комиссии документам имеются противоречия, что не должно быть при проведении торгов.

Заявитель в третьем доводе жалобы указал, что в аукционной документации и извещении не указаны технические характеристики и состояние объекта аренды.

Комиссия отмечает, что согласно пп. 2 п. 105 Правил №67 в извещении о проведении аукциона должны быть указаны 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 силу п. 114 Правил N 67 сведения, содержащиеся в извещении, должны быть указаны в документации об аукционе.

Комиссией установлено, что в извещении, документации присутствует информация о технических характеристиках объектов, являющихся предметом аукциона, а именно сведений об этажности здания, количестве помещений в нем, материала, использованного при строительстве здания, наличии коммуникаций, годе ввода в эксплуатацию и другие сведения.

В связи с чем, данный довод Заявителя является необоснованным.

Заявитель в четвертом доводе жалобы указал, что Организатору торгов необходимо было приостановить процедуру торгов, не определять победителя.

20.09.2021 ГУП РБ УАЗ в период приостановления торгов были неправомерно совершены действия, выразившиеся в неприостановлении торгов, подведении итогов, определения победителя и пр.

По данному доводу Комиссия отмечает следующее, согласно Письму ФАС России от 24.09.2019 № РП/83261/19 при принятии к рассмотрению жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции полномочия антимонопольного органа ограничиваются возможностью приостановления торгов только в части заключения договора.

Вместе с тем, Постановлением Верховного суда РФ от 14.05.2020 № АКПИ20-161 и Апелляционным определением Верховного Суда РФ от 18.08.2020 № АПЛ20-190 указанная норма, содержащаяся в Письме ФАС России, признана недействительной. Учитывая вышеизложенное, довод Заявителя признается обоснованным.

Заявитель в пятом доводе жалобы указал, что ГУП РБ «УАЗ» нарушило пункты 47-48 Правил № 67. Так, направленный ООО «Мелеузовский элеватор» запрос на разъяснение аукционной документации на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru не был опубликован.

Организатор торгов пояснил, что ответ на запрос участника ООО «Мелеузовский элеватор» был опубликован на электронной торговой площадке <https://i.rts-tender.ru> (далее – ЭТП). На сайте www.torgi.gov.ru это не было совершено, поскольку произошли технические неполадки.

Комиссия отмечает, что согласно п. 47 Правил №67 любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса обязан направить в

письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Также в соответствии с п. 48 Правил №67 в течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Комиссия отмечает, что ГУП РБ «УАЗ» ответ на разъяснение информации должен был разместить на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru. Однако данное разъяснение размещено не было, в связи с чем данный довод Заявителя является обоснованным.

Заявитель в шестом доводе жалобы указал, что Организатором торгов не выдержан 20-ти дневный срок подачи заявок на аукцион. Реальный срок подачи заявок на участие в данных торгах составил менее 20 дней.

Комиссия отмечает, что согласно п. 1 ст. 194 ГК РФ, если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока.

Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции.

Из материалов дела следует, что дата и время публикации извещения – 27.08.2021, срок начала приема заявок – 28.08.2021, дата окончания приема заявок – 17.09.2021.

в рассматриваемом случае время окончания приема заявок было установлено до 09:00 часов (время московское).

Таким образом, 20-ти дневный срок подачи заявок подлежал установлению: 17.09.2021 не позднее 16:00 часов (время московское).

Если следовать круглосуточному режиму работы ЭТП, то срок подачи заявок подлежал установлению и того более: 17.09.2021 не позднее 22:00 часов (время московское).

Заявитель в седьмом доводе жалобы указал, что ГУП РБ «УАЗ» нарушило п.109-110 Правил №67.

Комиссия отмечает, что согласно п. 109 Правил №67 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.

В соответствии с п. 110 Правил №67 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.

В п. 10.2, 10.3 аукционной документации указано, что использование арендатором данного недвижимого имущества осуществляется в соответствии с п.11 ст. 48 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», лицо, которому объект культурного наследия, включенный в реестр, выявленный объект культурного наследия, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, переданы во владение или в пользование на основании договора, обязано выполнять требования в отношении таких объектов, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 настоящего Федерального закона, Актом технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. (Приложение №3 к аукционной документации).

В п. 4.2.22. проекта договора указано, что арендатор обязуется выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в отношении выявленного объекта наследия.

Согласно ч. 12 п. 6 проекта договора аренды акт технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации является его неотъемлемой частью.

Согласно ст. 47.6 п. 7.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" охранное обязательство не утверждается в отношении выявленных объектов культурного наследия, достопримечательных мест, объектов культурного наследия, являющихся отдельными захоронениями, некрополями.

Таким образом, данный довод Заявителя является необоснованным.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, 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 настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих действий (бездействия) в судебном порядке.

На основании изложенного и в соответствии с положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Мелеузовский элеватор» (453852, РБ, г. Мелеуз, пл. Элеватора, д. 1) от 13.09.2021 вх. № 15524 на действия ГУП РБ «Управление административными зданиями» (450008, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Советская, д. 18) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды имущества по адресу: г. Уфа, ул. Дорофеева, д. 1 (извещение № 270521/0401794/01, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Выдать Заказчику предписание о совершении действий направленных на устранение допущенных нарушений.

Председатель комиссии

Члены комиссии

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев в Арбитражный суд Республики Башкортостан.