

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

<...>,

рассмотрев жалобу гр. <...> на действия Федерального государственного казенного учреждения «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества (извещение № 040516/1322677/01), материалы дела № 8-01/144,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба гр. <...> на действия Федерального государственного казенного учреждения «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, в части незаконного утверждения аукционной документации, нарушения сроков размещения документации о проведении аукциона, внесения в нее изменений, в аукционной документации не отражены все характеристики объектов и существенные условия договора, не приложены документы, подтверждающие права на земельный участок.

В представленных возражениях учреждение отклонило доводы жалобы, пояснив, что объект недвижимости является собственностью Российской Федерации, закреплен на праве оперативного управления за учреждением. Извещения о проведении торгов, аукционная документация с внесенными изменениями размещены на официальном сайте в установленные сроки, аукционная документация утверждена лицами, действующими на основании приказов начальника учреждения. Информационная карта аукциона содержит необходимые характеристики предлагаемого в аренду объекта недвижимости. Отсутствие сведений о земельном участке не должно приниматься во внимание, так как земельный участок предметом аукциона не является. В состав аукционной документации входит проект договора аренды, разработанный Департаментом имущественных отношений МО РФ, в котором предусмотрены все существенные условия договора в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Выставленное на аукцион имущество не включено в перечни государственного или муниципального имущества, которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства, в связи с чем срок действия, установленный на 11 месяцев, законодательству не противоречит.

Представители учреждения поддержали изложенную в отзывах позицию.

Заслушав представителей учреждения, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующему выводу.

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

При рассмотрении жалоб в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

Порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлен статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно частям 1 и 3 указанной статьи, заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или 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.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения указанных договоров и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (часть 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 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).

Согласно пункту 114 Правил, документация об аукционе в том числе должна содержать: форму, срок и порядок оплаты по договору (подпункт 2); 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 (подпункт 3); дату, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору. Осмотр обеспечивает организатор аукциона или специализированная организация без взимания платы. Проведение такого осмотра осуществляется не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе (подпункт 15); 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 (подпункт 16); 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 (подпункт 18); копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается (подпункт 19).

К документации об аукционе должен быть приложен проект договора, который является неотъемлемой частью документации об аукционе (пункт 115 Правил). Сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона (пункт 116 Правил).

04.05.2016 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru

размещено извещение №040516/1322677/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: ул. Калинина, д.115, в г. Хабаровске, в составе: нежилое функциональное помещение №1 (№4-11, 13-22, 24-25) общей площадью 398 кв.м., расположенное в подвале жилого дома (инвентарный номер <...> , кадастровый номер <...> :23:0020341:672, литера А), сроком на 11 месяцев, целевое назначение – в качестве нежилого (лот №1), аукционная документация. Срок подачи заявок – с 05.05.2016 по 03.06.2016. Дата проведения аукциона – 09.06.2016. В соответствии с пунктом 14 информационной карты рассмотрение заявок осуществляется с 03.05.2016 по 07.05.2016, что не согласуется со сроком, отведенным на подачу заявок, что нарушает пункт 116 Правил.

Приказом директора Департамента имущественных отношений Минобороны Российской Федерации от 14.04.2016 №503 учреждению дано задание на передачу в аренду указанного имущества, закрепленного за ним на праве оперативного управления, передача в пользование третьим лицам (субаренда, безвозмездное пользование) допускается по предварительному письменному согласованию конкретных сделок с Департаментом имущественных отношений МО РФ и ФГКУ «Дальневосточное ТУИО» Минобороны России. Указанный приказ размещен на официальном сайте в составе аукционной документации.

Согласно пункту 106 Правил организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором аукциона, специализированной организацией на официальном сайте торгов. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней. Срок подачи заявок приказами учреждения от 31.05.2016 №144-0, от 24.06.2016 №174-0, от 24.08.2016 №214-0, от 09.12.2016 №297-0 неоднократно продлевался. Внесение 31.05.2016, 09.12.2016 изменений в документацию об аукционе в нарушение требований пункта 106 Правил осуществлено с нарушением 5 – дневного срока.

Материалами дела установлено, что с учетом внесенных 09.12.2016 в аукционную документацию изменений, связанных с изменениями сроков подачи заявок и проведения аукциона, срок подачи заявок на участие в аукционе установлен по 30.06.2017. Дата проведения аукциона – 06.07.2017. Начальная (минимальная) цена договора в размере ежемесячного платежа за право владения или пользования имуществом – 74 824,00 руб. в месяц без НДС и без учета эксплуатационных расходов.

Пунктом 10 информационной карты аукционной документации установлены дата, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору, возможность ознакомления с имуществом в аукционной документации в редакции от 09.12.2016 установлена с периодичностью 1 раз в месяц, при этом в июне 2017 возможность ознакомления с имуществом отсутствует, что противоречит требованиям Правил.

Проект договора (в отличие от пункта 20.4 документации об аукционе) в нарушение подпункта 3 пункта 114 Правил не содержит указания на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

В извещении о проведении торгов с изменениями от 09.12.2016 в строке «срок, место и порядок предоставления документации о торгах» указано о

предоставлении такой документации с 25.08.2016 по 12.12.2016 без учета того, что срок подачи заявок продлен до 30.06.2017, указанная информация отличается от таковой, содержащейся в аукционной документации, утвержденной 09.12.2016, что нарушает пункт 116 Правил.

Пунктом 105 Правил установлено, что в извещении о проведении аукциона в числе прочего 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.

Довод заявителя об отсутствии в аукционной документации характеристик объекта не нашел своего подтверждения, так как в пункте 2 информационной карты аукционной документации указано место расположения, описание и технические характеристики государственного имущества, права на которое передаются по договору аренды, в том числе площадь недвижимого имущества, расположенное по адресу: ул. Калинина, д.115, в г. Хабаровске, в составе: нежилое функциональное помещение №1 (№4-11, 13-22, 24-25) общей площадью 398 кв.м., расположенное в подвале жилого дома (инвентарный номер <...> , кадастровый номер <...> :23:0020341:672, литера А), сроком на 11 месяцев, целевое назначение – в качестве нежилого (лот №1), этажность подвал/5; год постройки 1940 г. ; техническое состояние здания: тех. состояние помещения –

удовлетворительное; помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты стен – трещины, выпучивание, сырые пятна, отпадение штукатурки местами более 30 кв.м. на площади до 50%, отставание окраски со шпаклевкой до 10% площади, потолка – выпучивание, отпадение штукатурки местами, полов - просадка основания, дверных проемов – оседание полотен, неплотный притвор, перекося коробок, стены и перегородки – кирпичные, полы бетонные, проемы оконные отсутствуют, дверные проемы деревянные, входная дверь деревянная, коммуникации – водоснабжение, электроснабжение скрытое, канализация; внутренняя отделка стен – окраска, штукатурка, потолок – штукатурка, полы бетонные, что соответствует требованиям Правил.

Доводы заявителя об отсутствии полномочий на утверждение аукционной документации <...> комиссией отклоняются, так как в материалы дела представлены выписки из приказов учреждения от 01.10.2014 №695, от 15.06.2016 №246-к, от 22.06.2016 №260-л, от 12.04.2017 №201, согласно которым на <...> возлагалось временное исполнение обязанностей начальника Управления и предоставлялось право подписи, таким образом, утверждение им аукционной документации 19.08.2016 правомерно.

Ссылка заявителя на отсутствие документов на земельный участок, отсутствие кадастровых паспортов нового образца комиссией также отклоняется, так как предоставление таких документов при условии, что предметом аукциона является нежилое функциональное помещение, Правилами не предусмотрено.

Доказательств, подтверждающих доводы о возможности незаконного отчуждения объекта, заявителем не представлено.

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 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1).

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. <...> на действия Федерального государственного казенного учреждения «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества (извещение №040516/1322677/01) необоснованной.

2. Признать действия Федерального государственного казенного учреждения «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации при проведении указанного открытого аукциона нарушающими пункт 106, подпункт 15 пункта 114, пункт 116 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.

3. Выдать Федеральному государственному казенному учреждению «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 8-01/144

07 июня 2017 года

г. Ха-баровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе: <...>, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Федеральному государственному казенному учреждению «Дальнево-сточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации в срок до 30 июня 2017 года совершить действия, направленные на устранение нарушения пункта 106, подпункта 15 пункта 114, пункта 116 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, допущенного при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества (извещение №040516/1322677/01), с целью чего:

- внести изменения в аукционную документацию с учетом замечаний, изложенных в решении комиссии Хабаровского УФАС России от 07.06.2017 по делу № 8-01/144,
- разместить изменения аукционной документации на официальном сайте www.torgi.gov.ru в составе извещения об аукционе №040516/1322677/01 и продлить срок подачи заявок на участие в аукционе в соответствии с пунктом 106 Правил. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней с даты его исполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края течение трех месяцев со дня его выдачи.