

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ВЫПУСК

Новый порядок проведения торгов на право заключения договора аренды государственного (муниципального) имущества

07 марта 2010 г. вступил в силу Приказ Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. N 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – «Приказ ФАС N 67»).

Основное содержание изменений

Данный Приказ N 67 устанавливает порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды (и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования) государственного (муниципального) имущества (далее – «Договор»). До вступления в силу Приказа N 67 такие торги проводились в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года N 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (конкурсы) или Федеральным законом от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (аукционы).

Обязательность проведения торгов в отношении государственного (муниципального) имущества

Приказ ФАС N 67 был принят на основании Федерального закона N 135-ФЗ от 26 июля 2006 г. «О конкуренции», в соответствии с которым договор аренды (и иной договор, предусматривающий переход прав владения и (или) пользования) государственного (муниципального) имущества¹ может быть заключен только по ре-

¹ Как закрепленного на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), так и не закрепленного на праве хозяйственного ведения (оперативного управления).

зультатам проведения аукциона (или конкурса) (за некоторыми исключениями²).

Данное требование не распространяется на порядок предоставления государственного (муниципального) имущества, для распоряжения которым установлены специальные правила. В частности, данное требование об обязательности проведения торгов в соответствии с Приказом ФАС N 67 не распространяется на предоставление земельных участков, лесных участков и предоставление имущества при заключении концессионного соглашения.

Обязательность проведения конкурса

Согласно Приказу ФАС N 67 торги могут проводиться только в форме конкурса для заключения Договора в отношении следующих видов имущества: (а) объекты железнодорожного транспорта, (б) объекты трубопроводного транспорта, (в) морские и речные порты, объекты их производственной и инженерной инфраструктур, (г)

² Например, не требуется проведение торгов, если государственное (муниципальное) имущество предоставляется на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу.

аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, (д) объекты производственной и инженерной инфраструктур аэропортов, (е) гидротехнические сооружения, (ж) объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии, (з) системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, (и) метрополитен и другой транспорт общего пользования.

В отношении указанных объектов аукцион не может проводиться для заключения Договора.

Правила проведения торгов: общность регулирования

В целом порядок проведения торгов, предусмотренный Приказом ФАС N 67, аналогичен порядку проведения торгов на право заключения государственного (муниципального) контракта, предусмотренному Федеральным законом N 94-ФЗ от 21 июля 2005 г. «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (далее – «**Федеральный закон N 94-ФЗ**»). Так, (а) общие требования к участникам торгов, (б) этапы проведения торгов (конкурса и аукциона), (в) содержание конкурсной (аукционной) документации, (г) основания для признания торгов несостоявшимися, (д) порядок подачи заявок участниками торгов, (е) порядок оценки заявок участников торгов, (ж) порядок информирования о проведении и результатах торгов, сходны с общими нормами Федерального закона N 94-ФЗ.

Отличия проведения торгов, закрепленные в Приказе ФАС N 67

Тем не менее, Приказ ФАС N 67 содержит правила, которые отличаются от правил, установленных Федеральным законом N 94-ФЗ.

Торги могут быть только открытыми

В соответствии с Приказом ФАС N 67 торги могут быть только открытыми. Закрытые торги не могут проводиться согласно Приказу ФАС N 67.

Деловая репутация и опыт работы участника торгов не могут оцениваться

Приказ ФАС N 67 запрещает включать в конкурсную документацию требования к квалификации участника конкурса, включая наличие у участника конкурса опыта работы, к его деловой репутации, а также требования наличия у участника конкурса производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых, финансовых и иных ресурсов. Какие-либо исключения из этого требования Приказом ФАС N 67 не установлены.

Размер обеспечения исполнения договора не ограничивается

Приказ ФАС N 67 не устанавливает предельный размер обеспечения исполнения договора, заключаемого по результатам торгов. Размер обеспечения исполнения договора определяет организатором торгов.

Осмотр имущества

Согласно Приказу ФАС N 67 организатор торгов обязан обеспечить возможность участникам торгов осматривать имущество. Такой осмотр должен проводиться с периодичностью, установленной конкурсной (аукционной) документацией, но не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса на официальном сайте торгов.

Страхование ответственности не может предоставляться в качестве обеспечения

Приказ ФАС N 67 не предусматривает возможности обеспечивать исполнение Договора, за-

ключенного по результатам торгов, страхованием ответственности по договору. Тем не менее, другие способы обеспечения (безотзывная банковская гарантия, договор поручительства и залог денежных средств), установленные также Федеральным законом N 94-ФЗ, могут использоваться как средство обеспечения.

Привилегия для добросовестного пользователя

В соответствии с Приказом ФАС N 67 при конкуренции заявок участников конкурса большая оценка присваивается заявке того участника конкурса, который надлежащим образом исполнил свои обязанности по ранее заключенному Договору в отношении имущества, являющемуся предметом конкурса. В случае же проведения аукциона такое лицо (по терминологии Приказа ФАС N 67 – «действующий правообладатель») вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене Договора, если после троекратного объявления аукционистом цены Договора ни один участник аукциона не поднял карточку.

Договор, заключенный по результатам торгов

Приказ ФАС N 67 устанавливает некоторые нормы для Договора, заключаемого по результатам торгов.

Срок действия Договора

Срок действия Договора должен составлять 5 и более лет³.

Запрет на изменение Договора

Условия Договора не могут изменяться: как в одностороннем порядке, так и по соглашению сторон. Однако Приказ ФАС N 67 предусматривает одно исключение из данного запрета на изменение Договора: цена Договора может изменяться в сторону увеличения (но не в сторону уменьшения) в соответствии с Договором. При этом порядок такого изменения цены Договора обязательно должен быть указан в Договоре.

Действие Договора в случае перемены собственника

Согласно Приказу ФАС N 67 в случае перемены собственника или обладателя имущественного права действие Договора не прекращается и проведение конкурса не требуется.

³ За исключением срока предоставления бизнес-инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства (максимальный срок Договора в этом случае составляет 3 года).

Россия, 121099, Москва | Смоленская пл., д. 3
БЦ «Смоленский Пассаж» | этаж 14
Тел.: + 7 495 937-80-00 | Факс: + 7 495 937-80-01
moscow@lp.ru | www.lp.ru