

РЕШЕНИЕ по делу № 07/42-19

по результатам рассмотрения жалобы ООО «Архасс-Крым» (вх. № 485/09 от 01.03.2019) на действия организатора торгов – Управление имущественных отношений Администрации города Алушты Республики Крым

Дата принятия решения 20.03.2019

г. Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии – начальник отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России К***;

члены комиссии: Д*** - главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России, К*** – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «Архасс-Крым» (вх. № 485/09 от 01.03.2019) на действия организатора торгов – Управление имущественных отношений Администрации города Алушты Республики Крым (далее - Организатор торгов) при проведении конкурса на право заключения договора части противооползневого и берегоукрепительного сооружения г. Алушты на участке от очистных сооружений до Черновских камней (извещение на сайте torgi.gov.ru № 291218/10198509/01, Лот № 42),

в присутствии представителей Заявителя – К*** (приказ ООО «Архасс-Крым» от 05.06.2018 № 2), С*** (доверенность № 3 от 01.03.2019), М*** (доверенность № 2 от 01.03.2019);

в присутствии представителей Организатора торгов – М*** (доверенность № 537/02.18 от 06.03.2019), Ф*** (доверенность № 538/02.18 от 06.03.2019) и П*** (доверенность № 539/02.18 от 06.03.2019), присутствующая в первом заседании,

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

УСТАНОВИЛА:

В Крымское УФАС России 01.03.2019 поступила жалоба ООО «Архасс-Крым» (вх. № 485/09 от 01.03.2019) на действия организатора торгов – Управление имущественных отношений Администрации города Алушты Республики Крым при проведении конкурса на право заключения договора части противооползневого и берегоукрепительного сооружения г. Алушты на участке от очистных сооружений до Черновских камней (извещение на сайте torgi.gov.ru № 291218/10198509/01, Лот

№ 42).

По мнению Заявителя, Организатором торгов его заявка была неправомерно отстранена от участия в конкурсе на основании недостоверности сведений в заявке по критерию № 4.

Представители Организатора торгов с доводами указанными в жалобе Заявителя не согласились, пояснив, что конкурсная документация была разработана в соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», положениями Приказа № 67 от 10.02.2010 «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» (далее – Приказ № 67).

При рассмотрении данной жалобы 13.03.2019 в связи с необходимостью получения полной информации для рассмотрения жалобы по существу, Комиссией антимонопольного органа был сделан перерыв до 12:00 часов 20.03.2019.

В ходе рассмотрения жалобы и изучения представленных документов и пояснений, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 29.12.2018 на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении открытого конкурса № 29-2018 на право заключения договора аренды имущества муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым по лоту № 42 - часть берегоукрепительных сооружений пляжа Партенитского поселкового совета пгт. Партенит площадью застройки 5189 кв.м., кадастровый номер <...> :00:000000:521, расположенных по адресу: Республика Крым, г. Алушта, пгт. Партенит, находящиеся в собственности муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым (извещение - № 291218/10198509/01).

Дата начала срока подачи заявок: 30.12.2018. Дата окончания подачи заявок: 18.02.2019 в 16:00 час. Дата и время вскрытия конвертов: 18.02.2019 в 16:00 час. Дата рассмотрения заявок: 20.02.2019 в 10:00 час. Дата подведения итогов конкурса: 25.02.2019.

Предмет торгов по Лоту № 42: право пользования по договору аренды имущества муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым, находящегося в казне муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым - часть берегоукрепительных сооружений пляжа Партенитского поселкового совета пгт. Партенит площадью застройки 5 189 кв. м, кадастровый номер <...> :00:000000:521, расположенных по адресу: Республика Крым, г. Алушта, пгт. Партенит.

Целевое назначение: иное сооружение (берегоукрепительное сооружение).

Основанием для проведения торгов являлось решение Алуштинского городского совета Республики Крым от 25.03.2015 № 9/57 «Об утверждении порядка проведения торгов (конкурса, аукциона) по продаже права на заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа Алушта Республики Крым».

Срок действия договора аренды: 10 лет.

В отношении довода в ходе рассмотрения жалобы Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Для участия в конкурсе № 29-2018 по лоту № 42 было подано 6 заявок, 2 из которых были допущены к участию в конкурсе.

Пунктом 15 Конкурсной документации определены критерии оценки заявок на участие в конкурсе, в том числе критерий № 4: Техничко-экономические показатели объекта договора на момент окончания срока договора:

- предложения по содержанию и эксплуатации гидротехнических сооружений, в т.ч. общая площадь ГТС, кв.м.; объем капитальных вложений в содержание и ремонт ГТС (руб.);
- концепция благоустройства территории с указанием видов мероприятий (кол-во, виды), в т.ч. рекреационная емкость пляжной территории, чел.; объем вложений в благоустройство пляжа, руб.;
- мероприятия по организации пляжного отдыха (кол-во, виды) в т.ч. объем вложений в обеспечение доступа маломобильным группам населения, руб.

Согласно пояснениям представителей Заявителя заявка была неправомерно отстранена Организатором торгов, в том числе и по критерию № 4.

При анализе заявке Заявителя, представленной в заседании Организатором торгов, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В разделе 2 заявки «Предложения об условиях исполнения договора» по критерию № 4, Заявителем предложены, в том числе критерии: общая площадь ГТС – 5249,0 кв.м., объем капитальных вложений в содержание и ремонт ГТС – 8520000,00 руб.

В то же время в наименовании лота № 42 установлена площадь застройки 5189 кв. м.

Комиссией Крымского УФАС России проанализированы иные документы, входящие в состав заявки Заявителя.

Заявителем в Заявке также прилагается Предложение по содержанию и эксплуатации гидротехнических сооружений по лоту № 42, содержащее в себе расшифровку общей площади ГТС на момент окончания срока договора 5249 кв.м., состоящей из начальной площади ГТС 5189 кв.м. и увеличения площади ГТС на 60 кв.м. за счет капитального укрепления головной части буны № 2 и строительства аэриария.

Объем капитальных вложений в содержание и ремонт ГТС, согласно

Предложению Заявителем в размере 8520000,00 руб.

Также заявка содержит Концепцию благоустройства территории, в которой представлено общее количество мероприятий по благоустройству территории пляжа в количестве 22. Там же отражено, что увеличение рекреационной емкости пляжной территории за счет мероприятий по благоустройству предусмотрено на 50 чел., в том числе: отсыпка галькой – на 30 чел., строительство аэрария – на 20 чел.

Объем вложений в благоустройства пляжа, согласно Предложению Заявителя составил 12194500,00 руб.

Согласно пояснениям представителей Заявителя увеличение площади ГТС в заявке было указано только за счет капитального строительства аэрария, так как отсыпка пляжной карты галькой не может считаться капитальным строением и в любой момент может измениться под влиянием морской стихии. Также по мнению Заявителя если учитывать в заявке в общей площади ГТС площадь предусмотренную для отсыпки, то это приведет к удвоению суммы объема вложений указанных Заявителем в заявке.

Комиссией Крымского УФАС России установлено, что в составе конкурсной документации отсутствует порядок, методика и правила расчета технико-экономических показателей объекта договора на момент окончания срока договора: - предложения по содержанию и эксплуатации гидротехнических сооружений, в т.ч. общая площадь ГТС, кв.м.; объем капитальных вложений в содержание и ремонт ГТС (руб.); - концепция благоустройства территории с указанием видов мероприятий (кол-во, виды), в т.ч. рекреационная емкость пляжной территории, чел.; объем вложений в благоустройство пляжа, руб.; - мероприятия по организации пляжного отдыха (кол-во, виды) в т.ч. объем вложений в обеспечение доступа маломобильным группам населения, руб. (по критерию № 4) с указанием арифметической прогрессии изменения показателей (площадь, рекреационная емкость) при изменении (увеличение, уменьшение) по предлагаемым мероприятиям концепции благоустройства (отсыпка щебнем).

Комиссия Крымского УФАС России приходит к выводу, что сведения указанные в заявке Заявителя по критерию № 4, с учетом присутствующих в составе заявки иных документов, также содержащих информацию о площади ГТС, не могут быть определены как недостоверные. Довод Заявителя находит свое подтверждение.

Вместе с тем, при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений (ч. 17 ст. 18.1 Закон о защите конкуренции).

Комиссией Крымского УФАС России установлено, что конкурсная документация

(Приложение № 6) содержит проект договора аренды недвижимого имущества, находящегося в казне муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым.

Согласно п. 1.2 проекта Договора указано, что имущество передается в аренду с целью содержания и эксплуатации берегоукрепительного сооружения; обеспечения соблюдения обязательных требований при эксплуатации, реконструкции гидротехнических сооружений, а также их техническое обслуживание, эксплуатационный контроль и текущий ремонт; организацию пляжного отдыха и осуществление мероприятий по благоустройству пляжных территорий.

По п. 5.8 проекта Договора арендатор обязуется в течение месяца со дня заключения настоящего Договора застраховать арендованное имущество на сумму не ниже его стоимости.

Пунктом 5.12 проекта Договора установлено, что арендатор за счет собственных средств обязан производить аварийные работы, капитальный и текущий ремонт арендуемого имущества с предварительным письменным уведомлением арендодателя.

Условия и обязанности Арендатора, указанные в проекте Договора установлены в соответствии с Федеральным законом № 117-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений» (далее – Федеральный закон № 117-ФЗ).

То есть в соответствии со статьями 8 и 9 Федерального закона № 117-ФЗ обязанности по обеспечению обязательных требований при проведении капитального ремонта, проведении регулярного обследования ГТС, обеспечения проведения аттестации работников по вопросу безопасности ГТС и др., возложены на собственника и (или) эксплуатирующую организацию.

При этом в договоре устанавливаются условия, как для собственника, так и для арендатора о наличии прав пользования, распоряжения и владения (в совокупности) или нахождения объекта на балансе.

Комиссия Крымского УФАС России при изучении Конкурсной документации не нашла подтверждения факта, что потенциальный арендатор может являться «эксплуатирующей организацией», обязанности на которую возложены Федеральным законом № 117-ФЗ, в виду того, что в Конкурсной документации отсутствуют какие-либо сведения о передаче на баланс сооружения, являющего предметом торга.

Из пояснений представителей Организатора торгов имущество, передаваемое в аренду не снимается с балансового учета собственника, а арендатор только отражает данное имущество на забалансовых счетах.

Предметом конкурса по лоту № 42 является право заключения договора аренды части берегоукрепительных сооружений пляжа Партенитского поселкового совета пгт. Партенит, площадью застройки 5189 кв. м, кадастровый номер <...> :00:000000:521, расположенных по адресу: Республика Крым, г. Алушта, пгт. Партенит, с целевым назначением: иное сооружение (берегоукрепительное сооружение).

Согласно п. 1.2 Конкурсной документации, утвержденной Приказом Управления имущественных отношений Администрации г. Алушты от 26.12.2018 № 79, документация разработана, в том числе в соответствии с Приказом № 67.

Согласно ч. 2 Приказа № 67 утвержден перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды может осуществляться по итогам конкурса. Объекты гидротехнических сооружений в данном перечне отсутствуют.

Согласно судебной практике (Постановление Конституционного суда от 23.01.2007 №1-П) при анализе положений договора следует исходить из фактических отношений, регулируемых договором, а не его названия. В соответствии с условиями предлагаемого к заключению договора осуществляется обустройство пляжной территории (п. 5.1 проекта Договора), а также проведение мероприятий по содержанию гидротехнических сооружений, предусмотренных Федеральным законом № 117-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений» (далее – Федеральный закон № 117-ФЗ).

Комиссия Крымского УФАС России считает очевидным, что основной целью заключения договора у принимающей стороны является, прежде всего, организация пляжного отдыха для извлечения прибыли.

Противооползневое и берегоукрепительное сооружение используется исключительно в целях берегозащиты, что является фактическим улучшением земельного участка и не является самостоятельным объектом в силу функционального использования.

Согласно ст. 135 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) вещь, предназначенная для обслуживания другой главной вещи и связанная с ним общим назначением, следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Берегоукрепительные сооружения предназначены для укрепления берега от его размыва и обрушения, поэтому являются неотъемлемой частью земельного участка и должны следовать судьбе земельного участка (ст. 135 ГК РФ).

В соответствии с п. 10 ч. 5 ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельные участки под гидротехническими сооружениями ограничиваются в обороте.

Согласно п. 11 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности не может быть предметом аукциона, если земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В совокупности анализа норм п. 2 Приказа № 67 и ст. 39.11 ЗК РФ следует, что ограниченные в обороте земельные участки с находящимися на них гидротехническими сооружениями могут быть представлены только по результатам аукциона, а не конкурса.

Согласно ст. 652 ГК РФ по договору аренды арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования сооружения передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью. То есть в результате проведения конкурса, а не аукциона, как это предусмотрено ст. 39.11 ЗК РФ, у лица,

заключившего договор аренды на часть берегоукрепительных сооружений, гидротехнических сооружений в рассматриваемом договоре, возникает право аренды земельного участка, ограниченного в обороте.

На основании вышеизложенного, Комиссией Крымского УФАС России, жалоба Заявителя признана обоснованной.

Возможность выдачи предписания Комиссией Крымского УФАС России не рассматривалась по причине получения сведений (исх. № 632/02.18 от 19.03.2019) о заключении договора по лоту № 42.

На основании изложенного и в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Крымского УФАС России,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ООО «Архасс-Крым» (вх. № 485/09 от 01.03.2019) на действия организатора торгов – Управление имущественных отношений Администрации города Алушты Республики Крым при проведении конкурса на право заключения договора части противооползневого и берегоукрепительного сооружения г. Алушты на участке от очистных сооружений до Черновских камней (извещение на сайте torgi.gov.ru №291218/10198509/01, Лот № 42), обоснованной.

2. Предписание не выдавать.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.

4. Снять ограничения наложенные уведомлениями исх. № 07/329 от 01.03.2019 и №07/405 от 14.03.2019.

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