

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной
службы
по Пермскому краю**

ул. Ленина, 64, г. Пермь, 614990
тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67
e-mail: to59@fas.gov.ru
сайт: www.perm.fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от _____

ООО «Пермит Плюс»

614047, г. Пермь, ул. Соликамская, 306,
оф. 1

pdpmk_buh@mail.ru

Организатор торгов -

ТУ Росимущества в Пермском крае

614045, г. Пермь, ул. Куйбышева, 6

tu59@rosim.ru

Дело № 059/10/18.1-967/2020

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «Пермит Плюс» (вх. № 014728)

«25» августа 2020 г.

Пермь

г.

по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия антимонопольного органа, Комиссия Пермского УФАС России) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

<...>, заместитель руководителя Управления;

Члены комиссии:

<...>, начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов;

<...>, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

посредством видеоконференцсвязи, без участия сторон (надлежащим образом уведомлены),

рассмотрев жалобу ООО «Пермит Плюс» (вх. № 014728) (далее – заявитель) на действия ТУ Росимущества в Пермском крае (далее – организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды федерального недвижимого имущества, Лот № 2: Помещения АБК, 1 этаж №6-43, 2 этаж № 1-24; Лот № 3: помещения цеха по ремонту узлов, 1 этаж № 1-5, 44-60, антресольный этаж № 1-7 (извещение № 190620/0013716/03 опубликовано на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

17.08.2020 г. в Пермское УФАС России поступила жалоба заявителя, доводы которой сводятся к отсутствию:

в проекте договора, приложенного к Документации, технического паспорта объекта (Приложение № 1);

- в Документации и извещении даты, времени, графика проведения осмотра имущества.

Заказчик с доводами жалобы не согласен, указывает на отсутствие каких-либо нарушений при проведении рассматриваемого конкурса, просит признать жалобу необоснованной.

Изучив документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.

1.В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)по правилам настоящей статьи 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частями 1, 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции 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, 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, предусмотренных настоящей статьей, в порядке, установленном Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. № 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» (далее – Приказ № 67, Правила).

Согласно п. 27 Приказа № 67 информация о проведении аукциона размещается на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов определенном Правительством Российской Федерации (далее – официальный сайт). В качестве такого сайта Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 г. № 909 утвержден сайт www.torgi.gov.ru.

Информация о проведении конкурсов или аукционов, размещенная на официальном сайте торгов, должна быть доступна для ознакомления без взимания платы. Размещение информации о проведении конкурсов или аукционов на официальном сайте торгов в соответствии с настоящими Правилами является публичной офертой, предусмотренной статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. (п. 28 Приказа № 67).

Извещение о проведении конкурса размещается на официальном сайте не менее чем за тридцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе и должно включать сведения, предусмотренные п. 31 Приказа № 67 (п. 29-31 Приказа № 67).

На официальном сайте подлежит размещению также конкурсная документация, которая помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать, в том числе в соответствии с пунктами 51 - 53 Правил, требования к содержанию, форме и составу заявки на участие в конкурсе и инструкцию по ее заполнению (п. 27, п. 1 п. 40 Приказа № 67). Сведения, содержащиеся в конкурсной документации, должны соответствовать сведениям,

указанным в извещении о проведении конкурса (п. 42 Приказа № 67).

В соответствии с п. 50 Приказа № 67 заявка на участие в конкурсе подается в срок и по форме, которые установлены конкурсной документацией. Подача заявки на участие в конкурсе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации. Пунктом 52 Приказа № 67 установлен исчерпывающий перечень документов, входящих в состав такой заявки. Требовать от заявителя иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных п. 52 Приказа № 67, не допускается (п. 53 Приказа № 67).

Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на предмет соответствия требованиям, установленным конкурсной документацией, и соответствия заявителей требованиям, установленным пунктом 18 Правил. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать двадцати дней с даты вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе (п. 70, 71 Приказа № 67).

В соответствии с пп. 1,4 п. 24 Приказа № 67 заявитель не допускается конкурсной комиссией к участию в конкурсе в случае непредставления документов, определенных пунктом 52 настоящего Порядка, либо наличия в таких документах недостоверных сведений (пп.1); несоответствия заявки на участие в конкурсе или аукционе требованиям конкурсной документации либо документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота) (пп. 4).

На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией принимается решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании заявителя участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 24-26 настоящих Правил, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Протокол ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок. Протокол должен содержать сведения о заявителях, решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании его участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе с обоснованием такого решения и с указанием положений настоящих Правил, которым не соответствует заявитель, положений конкурсной документации, которым не соответствует его заявка на участие в конкурсе, положений такой заявки, несоответствующих требованиям конкурсной документации. Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте торгов. Заявителям направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола (п. 72 Приказа № 67).

2. При проведении рассматриваемых торгов, Заказчик руководствовался Документацией о торгах, открытых по составу участников, в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды федерального недвижимого имущества, составляющего казну Российской Федерации (далее – Документация).

Специализированная организация уполномоченная проводить данный аукцион -

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае.

19.06.2020 г. на официальном сайте торгов было размещено извещение о проведении открытого конкурса, а также Документация.

В извещении на официальном сайте опубликованы: дата окончания приема заявок - 16.07.2020г., дата проведения аукциона – 21.07.2020г.

В части довода об отсутствии в проекте договора, приложенного к Документации, технического паспорта объекта (Приложение № 1) Комиссией антимонопольного органа установлено следующее.

Согласно ч. 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии с пп. 2 п. 105 Приказа, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны, в том числе, 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.

Согласно п. 2.2 Документации, объектом аукциона является следующее недвижимое имущество, включенное в перечень государственного и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), используемого в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный распоряжением Росимущества от 08.11.2019 № 685-р:

Лот № 2					
2	г. Пермь, ул. Героев Хасана, д. 72 (лит. М) Помещения АБК, 1 этаж №6-43, 2 этаж № 1-24/ П12260013362	59:01:4410922:420	839,6	735 608,00	73 560,80
Лот № 3					
	г. Пермь, ул. Героев Хасана, д. 72 (лит. М) /помещения цеха				

3	по ремонту узлов, 1 этаж № 1- 5, 44-60, антресольный этаж № 1-7/ П12260013362	59:01:4410922:420	3 110,7	1 984 584,00	198 458,40
---	----------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	---------	--------------	------------

Таким образом, специализированная организация разделила единое здание с одним кадастровым номером на отдельные помещения в двух разных лотах.

В силу ч. 1 ст. 14 Закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются в частности, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки, к числу которых относится договор аренды.

В соответствии с ч. 3 ст. 607 Гражданского кодекса РФ, в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В ответ на запрос Пермского УФАС, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю представило следующие сведения.

В ЕГРН имеются сведения о здании с кадастровым номером 59:01:4410922:420, сведения о помещениях в указанном здании в ЕГРН отсутствуют.

Таким образом, имущество, являющееся предметом аукциона по Лоту № 3 не может являться объектом гражданских прав, поскольку применительно к положениям ст. 129 Гражданского кодекса РФ, указанные помещения не введены в гражданский оборот, как самостоятельные объекты недвижимости не существуют, соответственно, предметом сделки может являться только здание в целом. Договор, заключенный в отношении Лота №3 будет являться противоречащим действующему гражданскому законодательству.

Государственная регистрация прав включает в себя проведение правовой экспертизы представленных документов на предмет наличия или отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для ее приостановления либо отказа в ее осуществлении (ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ).

Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав перечислены в ст. 26 Закона № 218-ФЗ.

По смыслу ч. 4 ст. 14 Закона № 218-ФЗ, государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется только при условии наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества.

Указанная норма позволяет сделать вывод о том, что действующим законодательством установлен запрет на осуществление государственной регистрации права а объект недвижимого имущества, сведения об учете которого отсутствуют в кадастре недвижимости.

Таким образом, лот сформирован специализированной организацией неверно, в связи с чем, в действиях специализированной организации присутствуют нарушения пп. 2 п. 105 Приказа.

Схожая позиция также была отражена ранее, в решении по делу № 059/10/18.1-907/2020 от 17.08.2020 г.

Пунктом 115 Приказа предусмотрено, что к документации об аукционе должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Так, к аукционной документации приложен Проект договора (Приложение № 3). В соответствии с пунктом 1.2 Проекта договора, Состав передаваемого в аренду имущества определяется в приложении № 1 (технический паспорт здания), а размер арендной платы определяется в соответствии с протоколом аукциона от «__» _____ 2020 г., являющимся приложением № 2 к настоящему Договору. Указанные приложения подписываются Арендодателем и Арендатором, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

При этом, Приложение № 1 отсутствует, однако является неотъемлемой частью договора.

Комиссия Пермского УФАС России проанализировав указанные обстоятельства пришла к выводу о том, что отсутствие Приложения № 1 – технического паспорта здания вызвано тем фактом, что специализированной организацией был неверно сформирован лот, поскольку лот № 2 и лот № 3 – на момент рассмотрения жалобы, единый объект (здание). При этом, помещения указанного здания не введены в гражданский оборот, как самостоятельные объекты недвижимости не существуют, соответственно, данный факт исключает сепаративное распоряжение имуществом.

Таким образом, отсутствие технического паспорта здания (Приложение № 1) образует нарушение пункта 115 Приказа, поскольку в соответствии с пунктом 1.2 Проекта договора, данное Приложение № 1 является неотъемлемой частью Проекта договора.

Комиссия антимонопольного органа также сообщает, что довод об отсутствии в Документации и извещении даты, времени, графика проведения осмотра имущества был рассмотрен ранее, в деле №059/10/18.1-907/2020, и признан обоснованным.

Из указанных обстоятельств, следует, что доводы жалобы обоснованны.

Кроме этого, Комиссией Пермского УФАС России принято решение о необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания, предусмотренного ч. 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Пермского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Пермит Плюс» (вх. № 014728) на действия ТУ Росимущества в Пермском крае при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды федерального недвижимого имущества, Лот № 2: Помещения АБК, 1 этаж №6-43, 2 этаж № 1-24; Лот № 3: помещения цеха по ремонту узлов, 1 этаж № 1-5, 44-60, антресольный этаж № 1-7 (извещение № 190620/0013716/03 опубликовано на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru), **обоснованной**;
2. Установить в действиях ТУ Росимущества в Пермском крае факт нарушения ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, пп. 2, п. 105, п. 115 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 (ред. от 11.07.2018) «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».
3. Выдать обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение выявленных в ходе рассмотрения жалобы нарушений.

Зам. Председателя Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.