

РЕШЕНИЕ

03.02.2015г.
Мансийск

г.Ханты-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №1288 от 10.12.2014г. в составе:

Председателя комиссии:

– Демкина Артура Валерьевича – руководителя Управления;

Членов комиссии:

– Точиева Батыра Беслановича – и.о. заместителя руководителя Управления;

– Тимиргалиева Владимира Ахатовича – начальника отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления,

в присутствии представителей заявителя ООО «Веллнесс-отель «Югорская долина» <---> , действующей по доверенности №6 от 26.01.2015г., <---> , действующего по доверенности №36 от 14.10.2014г.;

в присутствии представителей организатора торгов Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры <---> , действующего по доверенности от 12.03.2014г., <---> , действующего по доверенности от 28.01.2015г.

в присутствии представителей специализированной организации казенного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Центр организации торгов» <---> , действующего по доверенности №6 от 09.07.2014г., <---> , действующей по доверенности №13/01-Д-2 от 29.01.2015г.,

рассмотрев жалобу ООО «Веллнесс-отель «Югорская долина» (вх.№127-ж от 21.01.2015г.),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Веллнесс-отель «Югорская долина» (далее –

Заявитель) на действия Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды на объекты недвижимого имущества, входящего в состав объекта «Комплекс сервисного обслуживания на Федеральной автодороге г.Тюмень – г.Тобольск – г.Ханты-Мансийск – Автокемпинговый комплекс», укомплектованного оборудованием, и земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302001:0003 площадью 65459 кв.м., находящегося по адресу: ул.Тобольский тракт, 4, г.Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, Тюменская область, извещение №120115/0066685/02 (далее – Аукцион).

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено наличием ограничения участия в Аукционе, объявленных Организатором торгов.

В соответствии с ч.19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Ханты-Мансийским УФАС России в адрес Заявителя, Организатора торгов и специализированной организации - казенного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Центр организации торгов» направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх.№05-24/ТВ-300 от 23.01.2015г.). Рассмотрение жалобы назначено на 29.01.2015г.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, пояснения представителей сторон, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

12.01.2015 года, на официальном сайте torgi.gov.ru опубликовано сообщение о проведение Аукциона (далее – официальный сайт).

Одновременно на официальном сайте размещена аукционная документация, согласно которой, организатором аукциона выступает Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, а специализированной организацией казенное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр организации торгов».

Согласно аукционной документации, настоящая документация подготовлена в том числе в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, на основании Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 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 – Правила).

Из доводов жалобы следует, что Заявитель является арендатором имущества, являющегося предметом Аукциона, и что он имеет преимущественное право при заключении договора аренды имущества на новый срок, в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса РФ. При этом Заявитель указывает, что 30.10.2014г. в его адрес поступило уведомление, в котором Организатор торгов

проинформировал об отказе в заключение договора аренды договора на новый срок и сообщил о необходимости освободить имущество. Также, Организатор торгов дополнительно сообщил о проведении торгов в отношении имущества, находящегося у Заявителя на правах аренды.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России рассмотрев указанный довод, считает необходимым отметить, что указанные выше споры необходимо разрешать в порядке судопроизводства, поскольку рассмотрение данного спора выходит за рамки полномочий, отведенных Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России при рассмотрении жалобы по существу.

Далее, как следует из доводов жалобы Заявителя, предметом Аукциона является платеж за право заключения договора, который составляет 37 092 124,00 руб. При этом как указывает Заявитель, по условиям аукционной документации, указанный размер платы перечисляется победителем аукциона либо участником аукциона, в случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, в течение 10 дней со дня подписания договора аренды с арендатором.

По мнению Заявителя, данное условие аукционной документации не соответствует пункту 105 Правил, так как извещение должно содержать размер начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, а не платеж за право заключения договора, который составляет 37 092 124,00 руб.

В своих письменных возражениях Организатор торгов пояснил, что участники Аукциона торгуются за право заключения договора аренды на условиях, предусмотренных аукционной документацией.

Размер платежа в сумме 37 092 124,00 руб., является составной частью арендной платы, которая состоит из двух частей – единовременного платежа и периодической арендной платы. Следовательно, не подлежит зачислению в счет будущих арендных платежей.

Размер платы за право заключения договора аренды определенный по результатам аукциона перечисляется победителем аукциона, либо участником аукциона, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, в течении 10 дней со дня подписания договора аренды с арендатором по реквизитам, указанным в аукционной документации.

В случае признания участника победителем аукциона размер платежа в сумме 37 092 124,00 возврату не подлежит.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должна быть указана начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного

или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что согласно извещению, предметом аукциона является платеж за право заключения договора, сумма которого составляет 37 092 124, 00 руб. Общая начальная (минимальная) цена за договор составляет 37 092 124, 00 руб., размер задатка 1 850 606 руб.

При этом, из пункта 9 раздела II аукционной документации следует, что предметом аукциона является право на заключение договора аренды на объекты недвижимого имущества, входящего в состав объекта «Комплекс сервисного обслуживания на Федеральной автодороге г.Тюмень – г.Тобольск – г.Ханты-Мансийск – Автокемпинговый комплекс», укомплектованного оборудованием, и земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302001:0003 площадью 65459 кв.м., находящегося по адресу: ул.Тобольский тракт, 4 ,г.Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, Тюменская область.

Кроме того, из пункта 9 указанного раздела аукционной документации следует, что размер платы за право заключения договора аренды в сумме 37 092 124, 00 руб., перечисляется победителем аукциона либо участником аукциона, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, в течение 10 дней со дня подписания договора аренды с арендатором по реквизитам, указанным в аукционной документации.

Из приведенного выше следует и подтверждается Организатором торгов, что по условиям Аукциона, помимо внесения задатка на участие в Аукционе по результатам его проведения, победитель либо единственный признанный участник, заявка которого соответствует требованиям аукционной документации, обязан перечислить еще и размер платы за право заключения договора аренды в сумме 37 092 124, 00 руб. на счет Организатора торгов, указанный в документации.

Однако, по мнению Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России, Организатором торгов при формировании извещения, аукционной документации не учтено, что размер платежа за право заключить договор может быть установлен лишь в том случае, если предметом торгов является право заключения договора безвозмездного пользования, который не предполагает платежей за использование имущества.

Позиция Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России подтверждается сложившейся правоприменительной судебной практикой, изложенной в Решении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.06.2012 года по делу №ВАС-4976/12.

Кроме того, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России обращает внимание на то, что требование Организатора торгов об оплате победителем приобретения права аренды помимо внесения арендной платы не предусмотрено действующим законодательством.

Необоснованное установление и взимание платы за приобретение права аренды помимо арендной платы в нарушение гражданского и антимонопольного

законодательства приводит к навязыванию хозяйствующим субъектам невыгодных условий заключения договоров аренды.

Взимание денежных средств с хозяйствующих субъектов по требованиям, которые не предусмотрены действующим законодательством и противоречат установленному порядку заключения договоров аренды в отношении государственного имущества со стороны Организатора торгов, влияет на положение хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность на спорном товарном рынке, и, следовательно, на состояние конкурентной среды.

Данная позиция Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России также подтверждается сложившейся судебной практикой, изложенной в постановлении Федерального арбитражного суда северо-западного округа от 29.05.2012 по делу № А26-2594/2011.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении его прав в части установления Организатором торгов обязательного платежа за право заключения договора в сумме 37 092 124,00 руб. и оплаты его после проведения Аукциона, нашел свое подтверждение.

Кроме того, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что в нарушении подпункта 4 пункта 105 Правил, извещение о проведение аукциона не содержит размера ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования имуществом, являющегося предметом Аукциона.

По мнению Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России отсутствие указанных сведений нарушает принцип прозрачности и публичности торгов, намеренно вводит в заблуждение таких участников, поскольку такие участники потенциально лишены информации на каких условиях и в какой сумме будет осуществляться ежемесячный и ежегодный платеж за аренду имущества.

Также, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что Организатор торгов некорректно указал размер задатка в сумме 1 854 606 руб.

Согласно пункту 22 Правил организатором конкурса или аукциона может быть установлено требование о внесении задатка. При этом размер задатка определяется организатором конкурса или аукциона. В случае если организатором конкурса или аукциона установлено требование о внесении задатка, такое требование в равной мере распространяется на всех участников конкурса или аукциона и указывается в извещении о проведении конкурса или аукциона.

Пунктом 33 аукционной документации размер задатка для участия в аукционе установлен в размере 5% от начального (минимального) размера платы за право заключения договора аренды, который равен 37 092 124 руб.

Таким образом, с учетом приведенного, размер задатка должен быть равен сумме 1 854 606,20 руб.

Также, из доводов Заявителя следует, что аукционная документация не содержит условий о возврате внесенного задатка либо зачисления задатка в счет будущих арендных платежей.

Пункты 105, 114 Правил не содержат требований о наличии в извещении о проведении аукциона, аукционной документации сведений о порядке возврата задатка. В тоже время сами Правила устанавливают данный порядок (пункты 127, 128, 134, 147 Правил).

Таким образом, довод Заявителя о том, что аукционная документация должна содержать условия о возврате внесенного задатка либо зачисления задатка в счет будущих арендных платежей, является несостоятельным.

Из доводов Заявителя также следует, что проект договора аренды, являющийся неотъемлемой частью аукционной документации, содержит условия, основанные на неравенстве сторон и ущемляет его права и законные интересы.

Так, Заявитель указывает, что проект договора содержит условия, согласно которым арендатор должен осуществлять капитальный ремонт за свой счет.

По мнению Заявителя, такое условие противоречит статье 616 Гражданского кодекса РФ и наоборот возлагает проведение капитального ремонта на арендодателя.

В представленных возражениях Организатор торгов пояснил, что включение в проект договора о проведении капитального ремонта арендатором предусмотрено статьей 616 Гражданского кодекса РФ, и это условие не противоречит действующему законодательству.

В соответствии с пунктом 115 Правил к документации об аукционе должен быть приложен проект договора, который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Согласно части 1 статьи 447 Гражданского кодекса РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В соответствии с частью 1 статьи 616 Гражданского кодекса РФ арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Таким образом, учитывая то, что договор аренды заключается на торгах, установление в проекте договора аренды такого условия как проведение капитального ремонта имущества за счет арендатора, не противоречит действующему законодательству.

С учетом изложенного, довод Заявителя о том, что Организатор торгов не правомерно установил в проекте договора аренды условия о проведении капитального ремонта имущества за счет арендатора, является необоснованным.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Веллнесс-отель «Югорская долина» на действия Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды на объекты недвижимого имущества, входящего в состав объекта «Комплекс сервисного обслуживания на Федеральной автодороге г.Тюмень – г.Тобольск – г.Ханты-Мансийск – Автокемпинговый комплекс», укомплектованного оборудованием, и земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302001:0003 площадью 65459 кв.м., находящегося по адресу: ул.Тобольский тракт, 4 ,г.Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, Тюменская область, извещение №120115/0066685/02, обоснованной.

2. Признать в действиях Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры нарушение подпункта 4 пункта 105 Приказа ФАС России от 10 февраля 2010 года № 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», путем неправомерного установления в извещении размера платежа за право заключения договора аренды, в размере 37 092 124 руб. в то время как предметом торгов является право заключения договора аренды, предполагаемого возмездный характер.

3. Признать в действиях Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры нарушение пункта 33 аукционной документации, путем некорректного указания в извещении суммы задатка.

4. Выдать Департаменту по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры обязательное для исполнения предписание об аннулировании открытого аукциона на право заключения договора аренды на объекты недвижимого имущества, входящего в состав объекта «Комплекс сервисного обслуживания на Федеральной автодороге г.Тюмень – г.Тобольск – г.Ханты-Мансийск – Автокемпинговый комплекс», укомплектованного оборудованием, и земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302001:0003 площадью 65459 кв.м., находящегося по адресу: ул.Тобольский тракт, 4 ,г.Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, Тюменская область, извещение №120115/0066685/02.

Председатель Комиссии

А.В. Демкин

Члены Комиссии:

Б.Б. Точиев

***Примечание:** Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня его принятия.*

ПРЕДПИСАНИЕ №7

03.02.2015 г.

г. Ханты-Мансийск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», действующая на основании Приказа №1288 от 10.12.2014г. в составе:

Председателя комиссии:

– Демкина Артура Валерьевича – руководителя Управления;

Членов комиссии:

– Точиева Батыра Беслановича – и.о. заместителя руководителя Управления;

– Тимиргалиева Владимира Ахатовича – начальника отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления,

на основании своего решения от 03.02.2015 года, вынесенного по жалобе ООО «Веллнесс-отель «Югорская долина» (вх.№127-ж от 21.01.2015г.), руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Департаменту по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры в целях устранения нарушений, допущенных при проведении торгов, аннулировать открытого аукциона на право заключения договора аренды на объекты недвижимого имущества, входящего в состав объекта «Комплекс сервисного обслуживания на Федеральной автодороге г.Тюмень – г.Тобольск – г.Ханты-Мансийск – Автокемпинговый комплекс», укомплектованного оборудованием, и земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302001:0003 площадью 65459 кв.м., находящегося по адресу: ул.Тобольский тракт, 4 г.Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, Тюменская область, извещение №120115/0066685/02;

2. Департаменту по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры опубликовать информацию об аннулировании открытого аукциона на право заключения договора аренды на объекты недвижимого имущества, входящего в состав объекта «Комплекс сервисного обслуживания на Федеральной автодороге г.Тюмень – г.Тобольск – г.Ханты-Мансийск – Автокемпинговый комплекс», укомплектованного оборудованием, и земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302001:0003 площадью 65459 кв.м., находящегося по адресу: ул.Тобольский тракт, 4 ,г.Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, Тюменская область, извещение №120115/0066685/02 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» torgi.gov.ru.
3. Департаменту по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры в срок до «20» февраля 2015 года исполнить пункты 1 и 2 настоящего предписания.
4. Департаменту по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре информацию об исполнении пунктов 1 и 2 настоящего предписания в срок до «25» февраля 2015г. с приложением подтверждающих документов.
5. Контроль за исполнением настоящего предписания возложить на начальника отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления В.А. Тимиргалиева.

Председатель Комиссии

А.В. Демкин

Члены Комиссии:

Б.Б. Точиев

В.А. Тимиргалиев

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

