

Комитет по управлению
муниципального имущества
администрация города Ачинска
Красноярского края

ул. Свердлова, 17, г. Ачинск,

Красноярский край, 662150

АО «Губернские аптеки»

ул. Телевизорная, 7а,

г. Красноярск, 660062

ИП Золотухин В.Н.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 024/01/17-6505/2022

О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

К РАССМОТРЕНИЮ

«05» октября 2022 года

г. Красноярск

Председатель Комиссии Красноярского УФАС России по рассмотрению дела № 024/01/17-6505/2022 о нарушении антимонопольного законодательства А.А. Годованюк, возбужденного на основании приказа Красноярского УФАС России от 29.09.2022 № 258/2022 в отношении Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска по признакам нарушения абзаца 1 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), руководствуясь частями 13, 14 статьи 44 ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛ:

В адрес Красноярского УФАС России поступило обращение АО «Губернские аптеки» (исх. б/н от 29.06.2022; вх. №11541 от 29.06.2022) и дополнения к нему (исх. б/н от 01.07.2022, вх. №11775 от 04.07.2022; исх. б/н б/д, вх. №17304/22 от 27.09.2022) о проведении проверки на предмет соответствия требованиям антимонопольного законодательства действий комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска (далее - КУМИ администрации г. Ачинска), связанных с неправомерной передачей нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ачинск, Юго-Восточный район, д. 48, пом. 83 площадью 154, кв.м.

Из анализа письменных пояснений КУМИ администрации г. Ачинска, АО «Губернские аптеки», а также информации, размещенной на сайте torgi.gov.ru, антимонопольным органом установлено следующее.

В соответствии с Распоряжением г. Ачинска №1374-р от 15.04.2022 КУМИ администрации г. Ачинска поручено организовать и провести торги в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования – нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ачинск, Юго-Восточный район, д. 48, пом. 83.

04.05.2022 на официальном сайте торгов torgi.gov.ru размещено извещение №22000024070000000018 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ачинск, Юго-Восточный район, д. 48, пом. 83.

Согласно протоколу от 08.06.2022 на момент окончания срок подачи заявок на участие в аукционе подана одна заявка от ИП Золотухина В.Н.

В связи с тем, что была подана одна заявка на участие в аукционе, аукцион признан несостоявшимся; заявка признана соответствующей требованиям, установленным документацией; принято решение о заключении договора с единственным участником аукциона - ИП Золотухиным В.Н.

Вместе с тем по результатам анализа документации аукциона установлено следующее.

Пунктом 2.4. «Сведения об объекте (лоте) аукциона» аукционной документации, утвержденной КУМИ администрации г. Ачинска 28 апреля 2022 года, предусмотрена характеристика объекта, в том числе:

- назначение: нежилое помещение;
- общая площадь - 154,3 кв. м;
- этаж - 1;
- целевое назначение - офисное, для оказания услуг населению.

Согласно пункту 1.1 проекта договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает от Арендодателя в аренду муниципальное имущество, в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию, с целью размещения офиса.

Из приложения №2 к проекту договора аренды «акт приема-передачи объекта аренды» следует, что Арендодатель передает, а Арендатор принимает объект аренды – нежилое помещение, с целью осуществления психологических услуг населению (приемным семьям, детей сирот и т.д.).

В приложении №3 к проекту договора аренды приложен технический план (схема), согласно которой арендатору будет передано нежилое помещение, состоящее из 6 комнат площадью: 48 кв.м, 9,2 кв.м, 13,8 кв.м, 11,2 кв.м, 11,1 кв.м, 11,6, 3,2 кв.м (общая площадь – 108,1 кв.м). Технический план (схема) объекта договора аренды является неотъемлемой частью договора (пункт 1.2. проекта договора).

Согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.04.2022, которая также является частью аукционной документации и размещена на сайте торгов torgi.gov.ru, объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Ачинск, Юго-Восточный район, д. 48, пом. 83, содержит характеристики объекта, в том числе:

- площадь - 169,5;
- назначение – нежилое помещение;
- этаж – 1.

Из приложенной к выписке схемы следует, что объект недвижимости включает в себя 9 комнат и подсобных помещений.

В дополнениях к обращению АО «Губернские аптеки» (исх. б/н от 01.07.2022, вх. №11775 от 04.07.2022; исх. б/н б/д, вх. №17304/22 от 27.09.2022) указано, что в извещении и документации о проведении аукциона отсутствуют сведения, позволяющие установить какое именно имущество передается в аренду. В Приложении № 3 к проекту договора аренды содержится технический план (схема) объекта аренды, однако данный план не является планом помещения №83 – это план подвала, т.е. другого объекта недвижимости, не имеющего отношения к объекту аренды, что вводит в заблуждение потенциальных участников аукциона. В документации об аукционе в электронной форме в проекте договора и прилагаемом к нему акте приема-передачи указано разное целевое назначение имущества, права на которое передаются по договору.

Исходя из изложенного, совокупность вышеизложенных обстоятельств позволяет прийти к выводу о том, что аукционная документация содержит противоречивые сведения о существенных условиях объекта аукциона – площади, целевом назначении, техническом плане (схеме) объекта, что, в свою очередь свидетельствует о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства при проведении торгов.

Статьей 8 Конституции Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

Статьей 132 Конституции Российской Федерации предусмотрено, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, а также решают иные вопросы местного значения.

Правовой статус и полномочия органов местного самоуправления определены Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления»).

Согласно пункту 2 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное владение или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Таким образом, органы местного самоуправления должны осуществлять полномочия по решению вопросов местного значения в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими в Российской Федерации.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Таким образом, предоставление недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью, входит в публичную функцию органов местного самоуправления и реализуется в соответствии с принимаемыми актами федерального законодательства, а также актами, регламентирующими порядок предоставления муниципального имущества, утверждаемыми органами самостоятельно.

В соответствии с абзацем 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «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.

Порядок проведения конкурсов и аукционов на право владения и пользования публичным имуществом установлен Приказом 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» (далее - Приказ ФАС России № 67).

В извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения об объекте аукциона, 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 (подпункт 2 пункта 105 Приказа ФАС России № 67);

- целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору (подпункт 3 пункта 105 Приказа ФАС России № 67).

Таким образом, аукционная документация на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования должна содержать точные сведения о площади, целевом назначении, техническом плане (схеме) объект торгов.

Вместе с тем антимонопольным органом установлено, что документация о проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества содержит следующие противоречивые сведения:

Площадь помещения		
154,3 кв.м (пункт 2.4 Аукционной документации)	169,5 кв.м (фактическая)	
Целевое назначение объекта		
Офисное, для оказания услуг населению (пункт 2.4 Аукционной документации)	С целью размещения офиса (пункт 1.1 проекта договора)	С целью осуществления психологических услуг населению (приемным семьям, детей сирот и т. д.) (акт приема-передачи объекта аренды)
Количество комнат в помещении		
6 комнат площадью: 48 кв.м, 9,2 кв.м, 13,8 кв.м, 11,2 кв.м, 11,1 кв.м, 11,6, 3,2 кв.м общей площадью 108,1 кв.м (технический план (схема) к проекту договора)	9 комнат и подсобных помещений (выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте)	

Также Красноярским УФАС России установлено, что в извещении №22000024070000000018 не указано, что аукцион проводится на право заключения договора аренды в отношении части нежилого помещения 83 в доме 48 Юго-Восточного района г. Ачинска площадью 154,3 кв.м, тогда как общая площадь помещения 83 составляет 169,5 кв.м.

Согласно техническому плану (схеме) объекта аренды, являющимся приложением к договорам 23.04.2021 №2848, от 15.06.2022 №2914, указанное в извещении №22000024070000000018 помещение 83 площадью 154,3 кв.м разделено на 2 части нежилым помещением площадью 15,2 кв.м, переданным в аренду по договору от 15.06.2022 №2914 АО «Губернские аптеки». При этом единственный доступ к части нежилого помещения, указанного в извещении, осуществляется через нежилое помещение, переданное АО «Губернские аптеки», иные обособленные входы и выходы отсутствуют.

Таким образом, в извещении не указано, что предметом аукциона является часть жилого помещения площадью 154,3 кв.м (из 169,5 кв.м общей площади); использовать часть нежилого помещения 83 в доме 48 Юго-Восточного района г. Ачинска площадью 154,3 кв.м возможно исключительно через другую часть нежилого помещения площадью 15,2 кв.м, переданного АО «Губернские аптеки» по договору от 15.06.2022 №2914.

Указание недостоверных и противоречивых сведений, в свою очередь, могли привести в введение в заблуждение потенциальных участников торгов относительно характеристик предоставляемого в аренду имущества и последующего исполнения принятых обязательств.

Указание в сообщении о проведении торгов противоречивой информации относительно площади, целевого назначения и схемы предоставляемого в аренду имущества нарушает принципы проведения честных, открытых и конкурентных торгов, тем самым нарушая законные права и интересы потенциальных участников, ведет к неоднозначному пониманию участниками характеристик предмета торгов, что привело (могло привести) к сокращению количества участников Аукциона.

При таких условиях, претенденты (потенциальные участники конкурса), были лишены возможности оценить целесообразность подачи заявки и участия в аукционе.

Данное обстоятельство подтверждается также тем, что на участие в Аукционе была подана заявка только от одного участника, с которым в дальнейшем был заключен договор.

Статьей 1 ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что настоящий Федеральный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных

органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

Целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Пункт 7 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» определяет конкуренцию как соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с пунктом 17 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» к признакам ограничения конкуренции относятся сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Абзацем 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с положениями статьи 447 ГК РФ торги представляют собой особый способ заключения договора, при котором договор заключается с лицом, предложившим наиболее высокую цену или лучшие условия исполнения договора. Процедура проведения торгов основана на состязательности хозяйствующих субъектов.

Целью публикации извещения о предоставлении муниципального имущества является привлечение всех заинтересованных лиц (конкурентов) и обеспечение им равных возможностей на приобретение права в отношении муниципального имущества, в данном случае для осуществления предпринимательской деятельности, а также получение уполномоченным органом максимальной цены за объект торгов при проведении аукциона, обеспечение принципов прозрачности, гласности, открытости торгов.

Важным условием прозрачности процедуры предоставления муниципального имущества является информационное обеспечение. Целью установления данных норм, является обеспечение конкуренции при предоставлении прав на владение и пользование государственным (муниципальным) имуществом.

Отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных в пункте 2 статьи 448 ГК РФ (равно как и размещение противоречивой или недостоверной информации), является существенным нарушением установленного порядка проведения торгов (Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31.08.2016 № Ф08-5698/2016 по делу № А32-7163/2015)

Положения конкурсной документации должны обеспечивать адекватное и четкое восприятие существа (предмета) торгов, не могут содержать противоречивой или непонятной информации и должны полностью информировать потенциальных участников торгов о требованиях, которым должны соответствовать подаваемые ими заявки.

При этом содержание соответствующих позиций должно быть ясным, четким, непротиворечивым, исключать возможность неоднозначного их толкования и быть реально исполнимым, неопределенность, противоречивость, неполнота либо неисполнимость положений документации создает препятствия для потенциальных участников торгов на стадии допуска к участию в них.

В рассмотренном случае ненадлежащее изложение положений аукционной документации могло препятствовать восприятию всей необходимой информации о проводимой процедуре торгов и о требованиях к содержанию предмета торгов.

Имеющиеся в материалах дела доказательства свидетельствуют о том, что потенциальными участниками торгов не могли быть в полной мере уяснены требования, предъявленные заказчиком.

Таким образом, в действиях КУМИ администрации г. Ачинска, связанных с организацией и проведением электронного аукциона (извещение №22000024070000000018) на право заключения договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ачинск, Юго-Восточный район, д. 48, пом. 83, усматриваются признаки нарушения абзаца 1 части 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в указании в аукционной документации противоречивых сведений относительно предмета торгов (площади, целевом назначении, техническом плане (схеме) объекта), что привело (могло привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Вследствие указанного, Красноярским УФАС России принято решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении КУМИ администрации г. Ачинска (приказ № 258/22 от 29.09.2022).

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь частью 15 статьи 44 ФЗ «О защите конкуренции»,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 024/01/17-6505/2022 о нарушении антимонопольного

законодательства к рассмотрению на 07 ноября 2022 года в 11 часов 00 минут по адресу: г. Красноярск, пр. Мира, 81 «д», каб. № 1.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 024/01/17-6505/2022 о нарушении антимонопольного законодательства в качестве заявителя АО «Губернские аптеки» (ИНН: 2466189073)
3. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 024/01/17-6505/2022 о нарушении антимонопольного законодательства в качестве ответчика КУМИ администрации г. Ачинска (ИНН:2443005530).
4. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 024/01/17-6505/2022 о нарушении антимонопольного законодательства в качестве заинтересованного лица ИП Золотухина В.Н. (ИНН: 245400195509).
5. КУМИ администрации г. Ачинска в срок до 03 ноября 2022 года представить в адрес Красноярского УФАС России следующую информацию (в том числе надлежащим образом заверенные копии документов):

- письменные пояснения с нормативно-правовым обоснованием по существу вменяемого нарушения (с приложением обосновывающих документов);

- договор, заключенный с ИП Золотухиным В.Н.;

- иные сведения, имеющие значение для рассмотрения дела.

6. АО «Губернские аптеки» в срок до 03 ноября 2022 года представить в адрес Красноярского УФАС России надлежащим образом оформленные письменные пояснения с нормативно-правовым обоснованием по существу вменяемого нарушения (с приложением обосновывающих документов) и иные сведения, имеющие значение для рассмотрения дела.

7. ИП Золотухину В.Н. в срок до 03 ноября 2022 года представить в адрес Красноярского УФАС России следующую информацию (в том числе надлежащим образом заверенные копии документов):

- письменные пояснения с нормативно-правовым обоснованием по существу вменяемого нарушения (с приложением обосновывающих документов);

- сведения об осуществляемой виде деятельности в нежилом помещении, расположенном по адресу: г. Ачинск, Юго-Восточный район, д. 48, пом. 83;

- иные сведения, имеющие значение для рассмотрения дела.

Лицам, участвующим в деле, разъясняется:

Представить пояснения по существу рассматриваемых обстоятельств дела и запрошенную информацию возможно посредством направления её нарочно либо на электронный (to24@fas.gov.ru), почтовый адрес Красноярского УФАС России.

В случае направления лицом, участвующим в деле, представителя на рассмотрение дела № 024/01/17-6505/2022 о нарушении антимонопольного

законодательства, представителю при себе надлежит иметь документы, удостоверяющие личность, доверенность на право представления интересов лица, участвующего в деле, в органах Федеральной антимонопольной службы с указанием в ней права на участие в рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Явка ответчика на рассмотрение дела обязательна.

Руководитель Красноярского УФАС России

А.А. Годованюк