

РЕШЕНИЕ

по делу № 058/01/17-783/2021

10 декабря 2021 года

г. Пенза

Резолютивная часть решения оглашена «07» декабря 2021 г.

В полном объеме решение изготовлено «10» декабря 2021 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия, Комиссия Управления) в составе:

- <...> – председателя Комиссии, заместителя руководителя;
- <...> – члена Комиссии, начальника отдела контроля органов власти;
- <...> – члена Комиссии, главного специалиста – эксперта отдела контроля органов власти;

при участии от ответчика:

- Региональной общественной организации «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» - представителя <...>(доверенность от 21.09.2021 № б/н);

при участии от заинтересованных лиц:

- Министерства физической культуры и спорта Пензенской области – представителя <...>(доверенность от 18.10.2021 № 3);
- Государственного автономного учреждения Пензенской области «Спортивная школа олимпийского резерва по гимнастике имени Н.А. Лавровой» - представителя <...> (доверенность от 15.09.2021 № б/н);

в отсутствие:

- представителей лица, располагающего сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах - ООО Межрегиональная специализированная организация «Ценный Советник» (лицо уведомлено надлежащим образом);
- представителей заинтересованного лица Общества с ограниченной ответственностью «Алеян-М» (лицо уведомлено надлежащим образом),

рассмотрев дело № 058/01/17-783/2021, возбужденное в отношении

Региональной общественной организации «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» (ИНН 5834014673, ОГРН 1035800006550, 440046, г. Пенза, ул. Мира, 1 «б») (далее также – РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области», Федерация) по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в совершении действий, которые привели или могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции при организации и проведении аукциона на право заключения договора субаренды части здания, расположенного по адресу: г. Пенза, пр. Строителей, д. 96,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 31.05.2021 поступила информация Министерства физической культуры и спорта Пензенской области в отношении РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» по вопросу нарушения антимонопольного законодательства при проведении торгов на право заключения договора субаренды части здания (нежилое помещение), расположенного по адресу: г. Пенза, пр. Строителей, 96 (извещение № 111218/19030214/01 от 11.12.2018, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

По результатам рассмотрения обращения в действиях РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» установлены признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 23 и частью 12 статьи 44 Закона о защите конкуренции, Пензенским УФАС России издан приказ от 31.08.2021 № 140 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в совершении действий, которые привели или могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции при организации и проведении аукциона на право заключения договора субаренды части здания, расположенного по адресу: г. Пенза, пр. Строителей, д. 96.

Определением о назначении дела № 058/01/17-783/2021 от 31.08.2021 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению заседание Комиссии назначено на 17.09.2021.

Определением от 17.09.2021 заседание Комиссии по рассмотрению дела 058/01/17-783/2021 в связи с отсутствием кворума отложено и назначено на 27.09.2021.

На заседании Комиссии 27.09.2021 генеральный директор ООО МСО «Ценный Советник» пояснил, что в Извещении о проведении Аукциона указана общая

площадь помещения, а в проекте договора произошла техническая ошибка.

Представитель Министерства физической культуры и спорта Пензенской области поддержал доводы, изложенные в ранее представленном заявлении. Пояснил, что главным документом, оповещающим неопределенный круг лиц о проведении Аукциона, является Извещение в котором указана большая площадь передаваемого в субаренду помещения.

Представитель ГАУ ПО «Спортивная школа олимпийского резерва по гимнастике имени Н.А. Лавровой» выразил позицию, что проведенные торги являются законными, а техническая ошибка не является существенным нарушением проведения открытого Аукциона.

Определением от 27.09.2021 рассмотрение дела 058/01/17-783/2021 в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств отложено и назначено на 19.10.2021.

На рассмотрении дела 19.10.2021 представитель Министерства физической культуры и спорта Пензенской области поддержал доводы, изложенные в ранее представленном заявлении.

Представитель РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» заявил устное ходатайство об ознакомлении с материалами дела, пояснил что у организации отсутствует заявка ООО «Алеян - М».

Определением от 19.10.2021 рассмотрение дела 058/01/17-783/2021 отложено и назначено на 11.11.2021.

На рассмотрении дела 11.11.2021 поступило письменное ходатайство Региональной общественной организации «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» об отложении заседания Комиссии в связи с невозможностью участия представителя.

Письмом от 08.11.2021 Межрегиональная специализированная организация «Ценный советник» просила провести заседание Комиссии 11.11.2021 в отсутствие своего представителя.

Определением от 11.11.2021 рассмотрение дела 058/01/17-783/2021 отложено и назначено на 22.11.2021.

На заседании Комиссии 22.11.2021 Председатель Комиссии огласил заключение об обстоятельствах дела.

Определением от 22.11.2021 рассмотрение дела № 058/01/17-783/2021 после оглашения об обстоятельствах дела, отложено и назначено на 07.12.2021 года в 15 часов 00 минут.

В связи с истечением срока рассмотрения дела 30.11.2021 Комиссией принято решение продлить срока рассмотрения дела до 30.12.2021, о чем

вынесено определение от 22.11.2021.

На рассмотрении дела 07.12.2021 представитель РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» заявлено ходатайство о привлечении в качестве соответчика ООО Межрегиональная специализированная организация «Ценный советник», поскольку данная организация оказывала услуги по организации и проведению аукциона по сдаче в аренду помещения.

На рассмотрении дела 07.12.2021 представитель Министерства физической культуры и спорта Пензенской области возражал против привлечения специализированной организации в качестве соответчика.

Комиссией установлено, что согласно заключенному между РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» (Заказчик) и ООО Межрегиональная специализированная организация «Ценный советник» (Специализированная организация) Договору от 21.02.2018 на оказание услуг специализированной организации по организации и проведению аукциона по сдаче в аренду государственного (муниципального) имущества Заказчик обязался представлять информацию, подлежащую размещению в единой информационной системе. Из материалов дела следует, что Документация об аукционе утверждена должностным лицом РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области». Исходя из изложенного, основания для привлечения ООО Межрегиональная специализированная организация «Ценный советник» отсутствуют, в связи с чем ходатайство представителя РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» подлежит отклонению.

Изучив материалы дела, представленные документы и информацию, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Управления установила следующее.

Распоряжением Министерства государственного имущества Пензенской области 11.01.2008 г. № 2-р за государственным бюджетным образовательным учреждением дополнительного образования детей «Областная специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва по гимнастике» закреплено на праве оперативного управления недвижимое имущество согласно приложению, расположенное по адресу: г. Пенза, пр. Строителей, д. 96.

31.12.2009 Правительством Пензенской области вынесено Постановление № 1041-пП «О создании государственного автономного образовательного учреждения дополнительного образования детей «Областная специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва по гимнастике» путем изменения типа существующего государственного бюджетного образовательного учреждения дополнительного образования детей «Областная специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва по

гимнастике» (далее - ГБУ ПО СШОР по гимнастике им. Н.А. Лавровой).

Пунктом 3 указанного Постановления № 1041-пП имущество, находящееся на балансе государственного бюджетного образовательного учреждения дополнительного образования детей «Областная специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва по гимнастике» закреплено на праве оперативного управления в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации за вновь созданным государственным автономным образовательным учреждением дополнительного образования детей «Областная специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва по гимнастике».

13.11.2017 Министерством физической культуры и спорта Пензенской области издан Приказ № 387 о заключении договора аренды государственного имущества на 8 лет, находящегося в оперативном управлении ГБУ ПО СШОР по гимнастике им. Н.А. Лавровой в здании ДС «Буртасы» по адресу: г. Пенза, пр. Строителей, 96, общей площадью 1934,8 кв.м. (литер А, 1 этаж), помещения с № 182 по № 184, с № 189 по № 199, № 205, с № 11 по № 14, № 11а, с № по № 8, № 7а, 8а, 8б, с Региональной общественной организацией «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» (далее – РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области»), цель использования – физкультурно-оздоровительные услуги, а также движимого имущества, согласно приложению к настоящему приказу.

Приказом Министерства физической культуры Пензенской области от 07.12.2017 г. № 412/1 в приказ от 13.11.2017 № 387 внесены изменения, согласно которым ГБУ ПО СШОР по гимнастике им. Н.А. Лавровой передает в аренду на 8 лет государственное имущество, находящееся в оперативном управлении в здании ДС «Буртасы» по адресу: г. Пенза, пр. Строителей, 96, общей площадью 1923,1 кв.м. (литер А, 1 этаж) номера по плану с № 2 по № 10, часть помещений № 11, с № 12 по № 14, с № 190 по № 205, с № 182 по 184, № 189 Региональной общественной палате «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области».

07.12.2017 между ГБУ ПО СШОР по гимнастике им. Н.А. Лавровой и РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» заключен договор аренды недвижимого имущества № 94-17А (далее – Договор).

Согласно пункту 1.1 Договора арендодатель передает арендатору в арендное пользование часть здания (нежилое помещение) площадью 1923,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Пенза, пр. Строителей, 96, согласно техпаспорту БТИ этаж 1, литер А, номер помещения по плану № 2 - 10, часть комн. 11, 12 - 14, 190 - 205, 182 - 184, 189 и движимое имущество (оборудование) в приложении № 1.

Цель использования – физкультурно-оздоровительные услуги.

Арендная плата за пользование нежилым помещением и оборудованием в месяц составляет: 199 581 руб. 66 коп., в т.ч. НДС (пункт 2.1 Договора).

Согласно подпункту 5.2.2 пункта 5.2 Договора арендатор вправе сдавать арендуемое имущество, как полностью, так и частично в субаренду или безвозмездное пользование третьим лицам переданное государственное имущество в порядке, установленном действующим законодательством. Под субарендой и безвозмездным пользованием понимается использование нежилых помещений, являющихся предметом настоящего договора, третьим лицом (лицами) как на основании письменного договора с арендатором, так и без такового.

21.02.2018 между РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» (именуемое в дальнейшем – Заказчик) и ООО Межрегиональная специализированная организация «Ценный Советник» (именуемое в дальнейшем – Специализированная организация) заключен договор на оказание услуг специализированной организации по организации и проведению аукциона по сдаче в аренду государственного (муниципального) имущества (далее – Договор на оказание услуг).

Согласно пункту 1.1 Договора на оказание услуг Специализированная организация обязуется оказать услуги по организации и проведению аукциона по сдаче в аренду государственного (муниципального) имущества, а заказчик обязуется принять и оплатить оказанные специализированной организацией услуги.

Подпунктом 2.1.1 пункта 2.1 Договора на оказание услуг предусмотрены обязанности Заказчика, в том числе:

2.1.1.1 предоставить все необходимые документы касающиеся организации и проведения аукциона, в том числе информацию о помещении и обоснование цены аренды;

2.1.1.3 предоставить информацию, подлежащую размещению в единой информационной системе.

Заказчик вправе осуществлять текущий контроль за своевременным и качественным исполнением Специализированной организацией обязанностей, установленных в п. 2.2 настоящего договора (подпункт 2.1.2 пункта 2.1).

22.11.2018 генеральным директором ООО «Региональное Агентство Оценки, Планирования и Консалтинга» М.А. Кремневой утвержден отчет № 662/02/11-18 об оценке Объекта - нежилых помещений площадью 1 934,8 кв.м., расположенные на 1 этаже здания (гимнастический комплекс), назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 26 477,4 кв.м., лит. А, адрес объекта: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, проспект Строителей, 96, и спортивный инвентарь и оборудование в

количестве 241 единицы.

11.12.2018 в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 111218/19030214/01 о проведении аукциона на право заключения договора субаренды части здания, расположенного по адресу: г. Пенза, пр. Строителей 96 и документация об аукционе на право заключения договора субаренды части здания, расположенного по адресу: г. Пенза, пр. Строителей 96, утвержденная Президентом РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» Белоцерковским И.В. (далее – Документация)

Дата окончания срока подачи заявок – 10.01.2019.

Дата и время проведения аукциона:– 18.01.2019 12:00.

Дата подведения итогов - 22.01.2019

Площадь, м²: 23 477,4.

Ежемесячный платеж за объект: 259 562 руб.

Согласно пункту 1.1 Документации об аукционе разработана в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ и Правилами 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, утвержденными Приказом ФАС от 10.02.2010г. № 67.

Пунктом 3.1. Документации установлено, что форма заявки, в том числе, подаваемая в форме электронного документа, указана в Приложении № 2 к настоящей документации об аукционе.

Согласно вышеуказанному Приложению в «Форме заявки» указано: Сведения об объекте: нежилое помещение площадью 1934,8 кв.м., расположенные на 1 этаже здания (гимнастический комплекс).

Пунктом 13.1 Документации установлено, что к документации об аукционе прилагается проект договора аренды (Приложение № 3), который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

В проекте договора субаренды, являющемся приложением № 3 к документации установлено, что Арендатор передает, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование за плату часть здания (нежилое помещение), площадью 1923,1 кв. м, 1 этаж, литер А, расположенное по адресу: г. Пенза, пр. Строителей, 96, кадастровый номер 58:29:1007009:6730, и движимое имущество (оборудование), указанное в Приложении № 1, именуемое далее «Объект аренды».

Согласно Информационной карты Аукциона, являющейся Приложением 1 к Документации, организатором аукциона является Региональная общественная организация «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области».

Специализированной организацией, привлекаемой организатором аукциона для осуществления функций по организации и проведению аукциона является Общество с ограниченной ответственностью Межрегиональная специализированная организация «Ценный Советник».

Местонахождение объекта: Пензенская обл., г. Пенза, пр. Строителей 96.

Сведения об объекте: нежилое помещение площадью 1934,8 кв.м, расположенные на 1 этаже здания (гимнастический комплекс), назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 23477,4 кв.м, лит. А.

Начальная (минимальная) цена договора – размер месячной арендной платы за пользование объектом, определенный в соответствии с отчетом № 662/02/11-18 от 22.11.2018 г., выполненным ООО «Региональное Агентство Оценки, Планирования и консалтинга» составляет 259 562 рубля без учета НДС и коммунальных расходов (№ 6 Информационной карты).

Согласно протоколу № 1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению №111218/19030214/01 от 14.01.2019 на участие в Аукционе была подана 1 заявка ООО «Алеян-М».

Аукцион признан несостоявшимся по причине поступления только одной заявки участника.

14.01.2019 в адрес ГБУ ПО СШОР по гимнастике им. Н.А. Лавровой от РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» поступило заявление с просьбой согласовать договор субаренды недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Письмом от 14.01.2019 в адрес РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» ГБУ ПО СШОР по гимнастике им. Н.А. Лавровой сообщило, что не возражает против заключения договора субаренды недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством.

25.01.2019 между РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» и ООО «Алеян-М» заключен договор субаренды № 5 (далее – Договор субаренды).

Согласно пункту 1.1 Договора субаренды Арендатор передает, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование за плату часть здания (нежилое помещение), площадью 1923, 1 кв.м., 1 этаж, литер А, расположенное по адресу: г. Пенза, пр. Строителей, 96, кадастровый номер

59:29:1007009:6730, и движимое имущество (оборудование), указанное в приложении № 1.

Размер арендной платы фиксирован и составляет 295 000 (двести девяносто пять тысяч) рублей в месяц (пункт 4.1 Договора субаренды).

Правила 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, утверждены приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (Далее – Правила).

Согласно пункту 103 Правил, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

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. (подпункт 2 пункта 105 Правил).

Согласно пункту 109 Правил, Документация об аукционе должна содержать требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора.

Сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона (пункт 116 Правил).

При анализе представленных документов антимонопольным органом установлено, что в извещении и документации о проведении аукциона, а также в приложениях к документации установлена различная площадь недвижимого имущества, передаваемого в субаренду (23 477,4 кв.м., 1934,8 кв.м., 1923, 1 кв.м.).

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Как следует из материалов дела, информация и документация о проведении аукциона на право заключения договора субаренды части здания содержит противоречивые сведения о площади предоставляемого в субаренду недвижимого имущества, что способствует введению в заблуждение

потенциальных участников торгов

относительно характеристик предоставляемого в субаренду имущества и последующем исполнении принятый обязательств.

Указание в сообщении о проведении торгов противоречивой информации относительно площади предоставляемого в субаренду 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.

В соответствии с Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке», Пензенским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции на товарном рынке в объеме, необходимом для принятия решения.

Временной интервал исследования товарного рынка определен - 2018 год.

Предметом торгов является передача в субаренду части здания, расположенного по адресу: г. Пенза, пр. Строителей, д. 96 (ОКВЭД 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом»).

Состав участников торгов ограничен одним хозяйствующим субъектом – ООО «Алеян-М», с которым впоследствии заключен договор субаренды.

Как следует из условий договора субаренды цель использования нежилого помещения – физкультурно-оздоровительные услуги.

На территории г. Пензы физкультурно-оздоровительные услуги помимо ООО «Алеян-М» оказывают также иные хозяйствующие субъекты.

Таким образом, указание в информационном сообщении и документации аукциона противоречивых сведений относительно предмета торгов (площади нежилого помещения) привело (могло привести) к сокращению количества участников Аукциона.

Учитывая установленные по делу обстоятельства, Комиссия единогласно

пришла к выводу о наличии в действиях РОО «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области», выразившихся в указании в информационном сообщении и документации аукциона противоречивых сведений относительно предмета торгов (площади нежилого помещения), которое приводит (может привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

В силу ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, их должностным лицам, за исключением случаев, установленных пунктом 4 настоящей части, обязательные для исполнения предписания, в том числе, о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3.4 статьи 41, статьей 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать Региональную общественную организацию «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» (ИНН 5834014673, ОГРН 1035800006550, 440046, г. Пенза, ул. Мира, 1 «б») нарушившей часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при организации и проведении аукциона на право заключения договора субаренды части здания, расположенного по адресу: г. Пенза, пр. Строителей, д. 96, в результате указания в информационном сообщении и документации аукциона противоречивых сведений относительно предмета торгов (площади нежилого помещения) что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.
2. Выдать Региональной общественной организации «Федерация мотоциклетного спорта Пензенской области» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения антимонопольного

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА.