

иссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу астополю (далее по тексту - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение цедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

дседатель Комиссии – "..."

смотрев жалобу от 01.03.2019 г. ООО «Архасс-Крым» (вх. № 483/09) на действия организатора тов – Управление имущественных отношений Администрации города Алушты Республики Крым (ее Организатор торгов) при проведении конкурса на право заключения договора аренды ги противооползневого и берегоукрепительного сооружения г. Алушты на участке от очистных ружений до Черновских камней (извещение на сайте torgi.gov.ru № 291218/10198509/01, Лот №

в присутствии представителя организатора торгов – М. И.В. (Доверенность №537/02.18 от 06.03.2019 г.), Ф.Н.О. (Доверенность №538/02.18 от 06.03.2019г.),

исутствии Генерального директора ООО «Архасс-Крым» К., представителей заявителя М. В.А. зренность № 2 от 01.03.2019 г.), С. Л.А. (Доверенность № 3 от 01.03.2019 г.),

исутствии представителя заинтересованного лица (Победителя торгов) – Генерального ектора (Приказ №), И. В.В. ,

ответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите уренции»,

УСТАНОВИЛА:

3.2019 г. в Крымское УФАС России поступила жалоба ООО «Архасс-Крым» (вх. № 483/09) (ее – Заявитель) на действия организатора торгов – Управление имущественных отношений инистрации города Алушты Республики Крым (далее Организатор торгов) при проведении курса на право заключения договора аренды части противооползневого и егоукрепительного сооружения г. Алушты на участке от очистных сооружений до Черновских ней: карта № 100, буна №15 площадью 2177 кв.м.; карта № 99, буна № 16 площадью 2098 кв.м; та № 98, площадью 1670 кв.м, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, с астровым номером 90:00:000000:201, находящегося в собственности муниципального азования городской округ Алушта Республики Крым (извещение на сайте torgi.gov.ru № ?18/10198509/01, Лот № 9).

лнению Заявителя, Организатором торгов нарушены процедура вскрытия конвертов, а именно, ытие конвертов проходило не одновременно.

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

урсная документация разработана в соответствии с Гражданским кодексом Российской ерации, Федеральным законом от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Приказом, ии нормативно-правовыми актами.

асно п. 50 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или дионов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, зворов доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих еход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов щества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем ведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ 67), заявка на участие в конкурсе подается ок и по форме, которые установлены конкурсной документацией.

ответствии с п. 61 Приказа 67, конкурсной комиссией публично в день, время и в месте, указанных в извещении о проведении конкурса, вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе и осуществляется открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе осуществляются одновременно.

Исходя из толкования положений Приказа 67 следует, что вскрытие конвертов всех участников, а также доступ к информации (предложениям) указанной в заявках, поданных в отношении данного лота, осуществляется одновременно.

Конкурсная комиссия Крымского УФАС России изучила материалы дела, в том числе аудиозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе.

Исходя из представленной аудиозаписи, конкурсная комиссия приступила к процедуре вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе 18 февраля 2019 г. в 16:00.

Председателем конкурсной комиссии было озвучено, что на участие в конкурсе по Лоту № 9 подан один конверт с заявкой, которая зарегистрирована 18.02.2019 г. в 14:42 в журнале регистрации заявок и присвоен регистрационный номер <...> заявка № 29-2018/75.

В ходе вскрытия Председателем конкурсной комиссии конверта ООО «Архасс-Крым», второй претендент (ООО «Профессорский уголок») заявил, что также подал заявку на Лот №9.

Исходя из журнала регистрации заявок на участие в аукционе и конкурсе указано, что заявка ООО «Профессорский уголок» зарегистрирована 18.02.2019 г. в 14:06 под номером № 29-2018/66, о чем свидетельствуют данные, указанные на конверте с заявкой, а также журнал регистрации заявок.

В ходе вскрытия конверта Заявителя, Председателем конкурсной комиссии объявлено указанное в заявке ООО «Архасс-Крым» предложение.

Исходя из пояснений Организатора торгов, а также представленной видеозаписи проведения конкурса установлено, что конверт с заявкой и документами у Председателя конкурсной комиссии отсутствовал. Через несколько минут конверт с заявкой и документами ООО «Профессорский уголок» был передан Председателю конкурсной комиссии.

Исходя из видеозаписи, представленной Организатором аукциона, конверт с заявкой был представлен членом конкурсной комиссии в запечатанном виде, при вскрытии данного конверта заявка была прошита, пронумерована и скреплена печатью организации и подписью директора.

Несмотря на то, что Заявителем не представлено доказательств обоснованности своего довода и факта нарушения последствий действиями Конкурсной комиссии.

Организатором торгов при вскрытии конвертов с заявками на участие в Конкурсе и объявлении результатов и документов, входящих в состав заявок на участие в Конкурсе, должен был принять все необходимые меры, в том числе объявить сведения и документы, входящие в состав заявок на участие в Конкурсе и являющиеся критериями оценки заявок на участие в конкурсе, в соответствии с Приказом 67.

Таким образом, Комиссия Крымского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода в отношении действий Председателя конкурсной комиссии при проведении процедуры вскрытия конвертов, однако не находит подтверждения факта, что данное нарушение является существенным признаком недействительной поданной ООО «Профессорский уголок» заявки.

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 № 9 является право заключения договора аренды части берегоукрепительных сооружений пляжа г. Алушты на участке от очистных сооружений до Черновских камней: карта № 100, буна №15 площадью 2177 кв.м.; карта № 99, буна № 16 площадью 2098 кв.м; карта № 98, площадью 1670 кв.м, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, с кадастровым номером 90:00:000000:201 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.

Противопожарное 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 сооружением 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.

Исследован вопрос относительно возможности выдачи предписания об устранении выявленных нарушений и установлено следующее.

Администрации города Алушты Республики Крым

победителем аукциона по извещению № 291218/10198509/01 Лот № 9 заключен договор аренды нежилого имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым и являющегося предметом рассматриваемых торгов.

В рамках статьи 18.1 и статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» у антимонопольного органа при рассмотрении жалобы на действия организатора торгов отсутствуют полномочия по выдаче предписания об устранении выявленных нарушений, в случае заключения организатором договора с победителем торгов.

На основании изложенного и в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу от 01.03.2019 г. ООО «Архасс-Крым» (вх. № 483/09) на действия организатора торгов – Управление имущественных отношений Администрации города Алушты Республики Крым при проведении конкурса на право заключения договора части противоползневого и берегоукрепительного сооружения г. Алушты на участке от очистных сооружений до Черновских камней (извещение на сайте torgi.gov.ru № 291218/10198509/01, Лот № 9), обоснованной.
2. Предписание не выдавать.
3. Снять ограничения наложенные Уведомлением от 01.03.2019 №07/331.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.

Решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.