

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-2020/2024

14.08.2024

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>;

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу ООО «ЭРА Карго» (вх. №<...>) на действия Управления Федеральной почтовой связи Новосибирской области (далее УФПС Новосибирской области) при проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества: нежилое здание площадью <...> кв. м, с кадастровым номером <...>; земельный участок площадью <...> кв. м, с кадастровым номером <...> (извещение на сайте torgi.gov.ru № <...>), в присутствии представителя ООО «ЭРА Карго» <...> (по доверенности № <...>), представителей УФПС Новосибирской области <...> (по доверенности № <...>), <...> (по доверенности № <...>),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ООО «ЭРА Карго» (вх. № <...>) с дополнениями (вх. № <...>); (вх. № <...>) на действия УФПС Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества: нежилое здание площадью <...> кв. м, с кадастровым номером <...> ; земельный участок площадью <...> кв. м, с кадастровым номером <...> (извещение на сайте torgi.gov.ru № <...>).

Заявитель сообщает следующее.

1. Пунктом 2 Приказа № 147/23 установлено, что в соответствии с частью 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», абзацем первым пункта 2 (1) постановления Правительства Российской Федерации от

03.12.2004 № 739 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия», утвержден перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, должно осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, согласно приложению № 2 к Приказу № 147/23.

Организатором аукциона опубликовано извещение о проведении торгов в форме аукциона в отношении нежилого здания площадью <...> кв.м, с кадастровым номером <...> ; адрес (местонахождение) объекта: <...> (далее - Здание), неосновательная эксплуатация которого рассматривалось в рамках арбитражного дела № <...>.

Анализируя решение Арбитражного суда Красноярского края от 16.04.2024 (далее - Решение, приложение № 1) по вышеуказанному делу, можно сделать вывод, что Организатор аукциона, в лице АО «Почта России», идентифицирует Здание как авиационный обменный почтовый пункт, целевое назначение которого - обслуживание пассажиров и багажа на международных авиалиниях с целью обеспечения воздушных перевозок.

Аналогичный вывод относительно характеристики и целевого значения Здания установлен Арбитражным судом Красноярского края, согласно которому Здание - нежилое здание авиационного обменного почтового пункта, в соответствии с его функциональным назначением, предназначено для осуществления аэропортовой деятельности в целях обслуживания пассажиров и багажа, и считается зданием международного пассажирского терминала.

Согласно заключению экспертов по дополнительной оценочной комиссионной экспертизе от 12.02.2020 № 2-2020 (далее - Заключение), Здание представляет собой нежилое здание авиационного обменного почтового пункта и является международным терминалом аэропорта Красноярск, а разрешенное использование земельного участка, на котором расположено здание Международного терминала аэропорта Красноярск, используется для размещения и эксплуатации объектов воздушного транспорта.

Бесспорным доказательством, подтверждающим доводы Заявителя, являются сведения, отраженные в Техническом паспорте, а именно то, что согласно правоустанавливающим документам АО «Почта России», Здание является «зданием авиационного обменного почтового пункта» (приложение № 4 - Технический паспорт).

Согласно сведений из выписки ЕГРН от 15.07.2024, Земельный участок имеет специальную категорию и относится к землям специального назначения, связанных с авиацией - земли для обеспечения космической деятельности, что также подтверждает доводы о том, что главным целевым назначением является - обеспечение воздушных перевозок.

В части нарушения порядка проведения и определения победителя торгов в соответствии с пунктом 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее

наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

С другой стороны, при проведении торгов в форме аукциона единственным критерием оценки является цена, тогда как, при проведении торгов в форме конкурса организатором торгов подлежали бы оценке предложения по ряду иных параметров (например, наличие деловой репутации, опыта, определенные условия исполнения договора и т.д.), что свидетельствует о нарушении организатором аукциона в рассматриваемом случае принципа определения победителя.

Не маловажным является то, что сдача Недвижимого имущества в аренду лицам, не связанным с осуществлением аэропортовой или иной деятельности в области гражданской авиации, создает риски обеспечения безопасности полетов, жизни и здоровья граждан ввиду нахождения Здания вблизи перрона и его очистных сооружений.

В процессе эксплуатации Здания неквалифицированным участником рынка может сопровождаться нарушением требований федеральных авиационных правил, что в последующем способно привести к авиационным происшествиям и (или) авиационным инцидентам, которые по своему характеру могут повлечь неблагоприятные последствия, в том числе такие как гибель людей.

2. В силу пункта 98 Приказа № 147/23, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать:

«1) требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, установленные в соответствии с пунктами 102 - 104 настоящего Порядка, и инструкцию по ее заполнению».

Пунктом 102 Приказа № 147/23 предусмотрено, что заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе.

Однако аукционной документацией не предусмотрена форма заявки на участие в Аукционе.

Таким образом, в аукционной документации отсутствует форма заявки на участие в Аукционе, прямо предусмотренная пунктом 102 Приказа № 147/23.

Таким образом, в аукционной документации отсутствует информация (фрагмент № 1, которая бы позволяла участникам получить достоверные сведения об объекте аукциона, его техническом состоянии, степени износа, а также произвести оценку стоимости предстоящих вложений, о чем ранее было сказано в решении от 27.05.2024 № 054/18.1-1327/2024 Новосибирским УФАС России.

Отсутствие такой информации порождает правовую неопределенность, которая вводит в заблуждение участников аукциона.

3. Согласно подпункту 11 пункта 98 Приказа № 147/23, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать:

«1) Требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора».

Однако в опубликованной аукционной документации отсутствуют какие-либо требования к техническому состоянию передаваемого имущества по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора, т.е. через 5 лет.

Таким образом, в аукционной документации отсутствует информация (фрагмент № 1, которая бы позволяла участникам получить достоверные сведения об объекте аукциона, его техническом состоянии, степени износа, а также произвести оценку стоимости предстоящих вложений, о чем ранее было сказано в решении от 27.05.2024 № 054/18.1-1327/2024 Новосибирским УФАС России.

Отсутствие такой информации порождает правовую неопределенность, которая вводит в заблуждение участников аукциона.

4. Помимо вышеперечисленного, в аукционной документации представлена неактуальная оценка рыночной стоимости имущественных прав пользования от 20.02.2023 № 540/02/03.

Доводы Организатора аукциона о том, что в случае признания участника уклонившимся от заключения договора, проведение повторного аукциона проводится без снижения начальной (минимальной) цены предыдущего аукциона и в таком случае повторная оценка рыночной стоимости не проводится, не находят свое подтверждение в положениях действующего законодательства.

Помимо прочего, по предыдущему аукциону № <...> на право заключения договора аренды недвижимого имущества комиссией Новосибирского УФАС России было вынесено предписание об устранении нарушений порядка и проведения торгов, как следствие вышеназванный аукцион был отменен.

По состоянию на дату проведения Аукциона, такая оценка рыночной стоимости является устаревшей - несоответствующей действительности (отчет действует в течении 6 месяцев с даты составления, согласно статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), что в свою очередь не позволяет произвести точный и корректный расчет арендных платежей по договору аренды, в том числе данный факт ставит под сомнение цену лота предусмотренную Аукционной документацией (цена лота - <...> рублей).

5. В соответствии с пунктом 100 Приказа № 147/23, разъяснение положений документации об аукционе осуществляется в соответствии с пунктом 49 настоящего Порядка.

Согласно пункту 49 Порядка № 147/23, Организатор аукциона обязан в течение 2 (двух) рабочих дней с даты поступления запроса сформировать с использованием официального сайта, подписать усиленной квалифицированной подписью лица и разместить на официальном сайте разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос.

В свою очередь Организатору аукциона на ЭТП было направлено три запроса на разъяснение документации и один запрос на предоставление аукционной

документации на бумажном носителе: 12.07.2024 в 11:21, срок на предоставление ответа истек 16.07.2024 (исх. № 1501 - приложение № 6); 15.07.2024 в 12:29, срок на предоставление ответа истек 17.07.2024 (исх. № 1522 - приложение № 7); 16.07.2024 в 11:38, срок на предоставление ответа истек 18.07.2024 (исх. № 1523 - приложение № 8); 19.07.2024 в 13:35, срок на предоставление ответа истек 23.07.2024 (исх. № 1565 - приложение № 9).

Однако, в нарушение вышеуказанных положений, Организатор аукциона направил разъяснения по запросам Заявителя (приложение № 10 - 12) на его электронную почту, при этом опубликовав таковые на ЭТП с существенным нарушением сроков, а по запросу от 19.07.2024 исх. № 1565 ответ вовсе не был направлен и не был опубликован на сайте ЭТП.

6. Представленные в частном порядке разъяснения Организатора аукциона от 16.07.2024 № МР54-19/9100 (приложение № 10) (на запрос от 12.07.2024 исх. № 1501) и от 16.07.2024 № МР54- 19/9119 (приложение № 11) (на запрос от 15.07.2024 исх. № 1522) не отвечают на поставленные Заявителем вопросы, носят обобщающий и формальный характер. В большинстве случаев, недостатки аукционной документации и нарушения порядка проведения аукциона Организатор аукциона обосновывает положениями локальных нормативных актов АО «Почта России», в предоставлении таких актов отказывает.

7. Согласно пункту 3 аукционной документации, установлено свободное целевое назначение недвижимого имущества, за исключением:

- почтовой и логистической деятельности, в том числе деятельности по отправке и получению корреспонденции, посылок и любых иных отправок, размещения пунктов выдачи заказов и других видов электронной коммерции;

- оказания финансовых услуг, в том числе при содействии банков и небанковских кредитных организаций, некредитных финансовых организаций, включая микрофинансовые.

Однако, Организатор аукциона размещая аукционную документацию на торги, а также отвечая на запросы Заявителя, не указывает на дополнительные ограничения, умолчание о которых является существенным нарушением конкурентной среды в рамках аукциона.

Так, согласно сведений из выписки ЕГРН от <...> № <...>, в отношении земельного участка (земельный участок площадью <...> кв. м. с кадастровым номером <...> ; адрес (местонахождение) объекта: Красноярский край, Емельяновский район) установлены следующие ограничения в использовании объекта недвижимости:

№ п/п	Площадь, м2	Реестровый номер	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	Весь	24:11-6.274	Придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования регионального и межмуниципального значения «<...>. Режим использования установлен Федеральным законом «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 № 257-ФЗ.
2	Весь	24:11-6.335	Охранная зона сетей теплоснабжения:

			<p>В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:</p> <ul style="list-style-type: none"> • размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы; • загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; • устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; • устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы; производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов; • проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; • открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; • сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.; • снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; • разрушать тепловую изоляцию; • ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам); • занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; • тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.
3	Весь	24:11-6.334	<p>Охранная зона инженерных коммуникаций. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения:</p> <p>На территории, входящей в зону санитарно-защитной полосы, должны отсутствовать источники загрязнения почв и грунтовых вод.</p> <p>Не допускается размещение свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.</p>
4	Весь	24:11-6.336	<p>Охранная зона на объект «Сооружения канализации»:</p> <p>Запрещается в границах охранной зоны вести хозяйственно-строительную деятельность без согласования с собственником объекта «Сооружения канализации».</p>
5	Весь	24:11-6.939	<p>Четвертая подзона приаэродромной территории (далее - ПАТ):</p>

		В пределах четвертой подзоны ПАТ запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи,
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны в т.ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> • объекты, создающие углы закрытия и переотражения радиосигналов, оказывающие влияние на работу наземных объектов средств и системы обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения (архитектурностроительные объекты, карьерные разработки, ландшафтные изменения и т.п.); • объекты, являющиеся источниками радиоизлучения, влияющие на работу средств и систем обслуживания воздушного движения.
6		24:00 6.18803	<p>Пятая подзона ПАТ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом № 116-ФЗ, не относящихся к инфраструктуре аэропорта, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. • Строительство, реконструкция, капитальный ремонт, ввод в эксплуатацию, техническое перевооружение, консервация и ликвидация опасных производственных объектов в границах пятой подзоны разрешается только при выполнении всех требований Федерального закона № 116-ФЗ и регистрации в государственном реестре опасных производственных объектов. • Опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов должны располагаться на удалении от границы пятой подзоны, определенном с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах. • При невозможности соблюдения нормативных расстояний сооружение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства, и содержащих дополнительные технические требования, обеспечивающие безопасную эксплуатацию и функционирование объектов и сооружений.

			<ul style="list-style-type: none"> Вводимые ограничения не распространяется на уже существующие опасные производственные объекты, построенные и размещенные в соответствии с нормами действующего законодательства на дату ввода в эксплуатацию ранее размещенных опасных производственных объектов при условии не нарушения требований безопасности полетов.
7		24:00 6.18797	<p>Седьмая подзона ПАТ:</p> <p>Седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействия, концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарноэпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.</p>
8		24:00 6.18804	<p>Шестая подзона ПАТ:</p> <p>В границах шестой подзоны ПАТ аэродрома, на расстоянии 15 км от контрольной точки аэродрома (далее - КТА), запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.</p>
9		24:00 6.18802	<p>Третья подзона ПАТ:</p> <p>В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2 приложения к приказу Росавиации №629-П от 02.09.22г. Строительство и реконструкция зданий / сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания / сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года указанных в приложении к приказу Росавиации №629-П от 02.09.22г, зарегистрированного в Министерстве юстиции РФ №70686.</p>

Аукционная документация не содержит ни одной ссылки на ограничения использования земельного участка, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации и отраженных в выписке ЕГРН, что в силу закона является препятствием к целевому назначению использования Здания и земельного участка.

По мнению Заявителя, Организатор торгов обязан определить в аукционной документации, либо исчерпывающий перечень ограничений, либо исчерпывающий перечень целевого назначения в отношении, как Здания, так и в отношении земельного участка.

Таким образом, Организатором аукциона сокрыты сведения об ограничениях в использовании объекта недвижимости, что является безусловным нарушением антимонопольных требований, установленных Законом о защите конкуренции. Такие действия создают правовую неопределенность, лишают потенциальных

участников аукциона права на получение полной и достоверной информации о предмете, условиях и порядке проведения Аукциона, что в свою очередь является сокрытием существенных условий пользования недвижимым имуществом и исключает возможность формирования объективного мнения о необходимости участия в заявленном Аукционе.

8. Согласно сведениям, из выписки ЕГРН от <...> № <...>, земельный участок с кадастровым номером <...> относится к категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Вид разрешенного использования земельного участка - коммунальное обслуживание (код - 3.1).

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков (утвержденные Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412) данный вид разрешенного использования включает в себя:

Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2

Ввиду вышеизложенного, в Аукционной документации отсутствуют сведения о разрешении использования назначения земельного участка, что, по мнению Заявителя является умышленным умолчанием условий для скорейшего проведения аукционной процедуры, что в последствии может стать потенциальным риском наложения административного штрафа (статья 8.8 КоАП РФ) в случае осуществления деятельности не в рамках вида разрешенного использования, выражающееся в наложении дополнительной ответственности, а также незапланированных финансовых затрат победителя Аукциона.

Помимо этого, в проекте договора аренды пунктом 15.1.7 раздела 15 предусмотрено заверение обстоятельств на дату заключения договора на основании которого заключение и исполнение договора каждой стороной не приведет к нарушению действующего законодательства или иных нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, судебных актов (постановлений) и решений третейских судов, а также учредительных и (или) иных внутренних документов такой Стороны; к нарушению или невыполнению каких-либо договорных обязательств такой Стороны. В

соответствии с пунктом 15.3 вышеуказанного договора, стороны безусловно соглашаются и подтверждают, что Сторона, в пользу которой предоставлены заверения об обстоятельствах в соответствии с разделом 15 договора, полагается на данные заверения при заключении и исполнении договора.

Таким образом, вышеуказанные пункты при заключении договора аренды в совокупности с предоставленными доводами являются противоречивым и ставящим победителя Аукциона в неравное положение с будущим Арендодателем (Организатором аукциона).

9. Приложением № 1 к проекту договора не представлен технический паспорт нежилого здания, а также отсутствуют выписки из ЕГРН от <...> № <...>, от 12.08.2022 № <...>, помимо этого акцентируем внимание, что на дату размещения Аукционной документации и рассмотрения настоящей жалобы вышеуказанные выписки превышают разумный срок, что подвергает сомнению актуальность предоставленных сведений.

Организатор аукциона до определения победителя и подписания договора аренды отказывается предоставлять данные документы, так как в них прямо установлены дополнительные ограничения, о которых умалчивает Организатор аукциона.

В связи с вышеизложенным у Заявителя имеются опасения относительно отсутствия возможности сличения перечня ограничений, указанных в выписке, заказанной силами и средствами Заявителя.

Тем самым непредставление выписки ЕГРН расценивается как сокрытие информации, в виду того, что ограничения впоследствии налагают определенную ответственность на победителя аукциона. Таким образом, организатор аукциона ставит как участников, так и в дальнейшем победителя аукциона в затруднительное положение относительно использования недвижимого имущества в соответствии с перечнем ограничений, априори сокрыв информацию, анализируемую в пункте 1 настоящего дополнения к жалобе.

Исходя из целесообразности принятия решения и учета финансового оборота участника аукциона, сокрытие вышеуказанной информации может повлиять на итоговое принятие решения относительно участия в виду перспективы наложения дополнительной ответственности, принятия на себя рисков применения административного воздействия, а также финансовых обязательств.

Непредставление технического паспорта нежилого здания, подтверждает тот факт, что Здание согласно, правоустанавливающих документов АО «Почта России» является «зданием авиационного обменного почтового пункта», в связи, с чем неверно определена форма процедуры проведения торгов на право заключения договора аренды в отношении специфичного вида недвижимого имущества.

10. Организатором аукциона к аукционной документации предоставлены письма от МТУ Росимущества в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва (далее – МТУ Росимущество) от 12.02.2023 № <...> и от 11.05.2023 № <...> о согласовании передачи в аренду объектов недвижимости и земельного участка.

Согласно данным письмам, между МТУ Росимуществом и Организатором

аукциона (АО «Почта России») заключены договоры безвозмездного пользования от <...> № <...> и от <...> № 2 (являются приложением к аукционной документации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 и пунктом 1 статьи 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется только в случаях, предусмотренных ГК и иными федеральными законами.

Согласно пункту 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В то же время законом установлено:

-договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (статья 651 ГК РФ).

При этом к договорам аренды нежилых помещений применяются правила пункта 2 статьи 651 ГК РФ (см. информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»). Таким образом, государственной регистрации подлежат договоры аренды зданий, строений, помещений, земельных участков, заключенные на срок не менее одного года.

Согласно статье 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором; если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Договор аренды, заключенный на неопределенный срок, в государственной регистрации не нуждается. Данная позиция также отражена в пункте 11 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59.

Исходя из вышеизложенного, взаимоотношения, сложившиеся между МТУ Росимущество и Организатором аукциона, носят бессрочный характер и не подлежат государственной регистрации, что в целом ограничивает проверку информации об обременении третьими лицами, не являющимися участниками сложившихся правоотношений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 689 ГК РФ, к положениям договора безвозмездного пользования применяются нормы гражданского законодательства, регулирующие договор аренды.

Пункт 2 статьи 615 ГК РФ устанавливает, что к договорам субаренды применяются правила, установленные для договоров аренды. В соответствии с пунктом 1 статьи 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, а если такие условия не определены, - в соответствии с назначением имущества. По правилу пункта 2 статьи 615 ГК РФ арендатор вправе сдавать имущество в субаренду только с согласия арендодателя.

Стороны также не учитывают, что на договор субаренды, каким является предложенный проект договора аренды, распространяются все правила о договорах аренды, если иное не предусмотрено законом или иными правовыми

актами (пункт 2 статьи 615 ГК РФ), в том числе касающиеся государственной регистрации договора.

Таким образом, предлагаемый Организатором аукциона проект договора аренды должен соответствовать следующему параметру: договор аренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора безвозмездного пользования и как следствие не подлежит государственной регистрации.

В случаях, когда договор аренды недвижимого имущества заключен на неопределенный срок, договор аренды/субаренды этого же самого имущества может быть заключен также на неопределенный срок либо на срок, не превышающий трех месяцев. В свою очередь, материалами судебной практики подтверждается правомерность отказа Росреестром в государственной регистрации аренды/субаренды, указывая на то, что поскольку аренда/субаренда в Едином государственном реестре прав не зарегистрирована, невозможно произвести государственную регистрацию аренды/субаренды недвижимого имущества (Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 19.01.2016 № 16АП-4980/15).

Поскольку договоры безвозмездного пользования не зарегистрированы в государственном реестре кадастров и картографий, следовательно, правоотношения, которые в последствии будут оформлены в рамках настоящего аукциона не будут соответствовать нормам действующего законодательства, т.к. не предоставляется возможность оформить их надлежащим образом (п. 3 ст. 433, п. 2 ст. 651, п. 2 ст. 615 ГК РФ).

На основании вышеизложенного, пункты 1.3, 5.3.2, 5.3.18.2, раздел 16 (пункты 16.1-16.6) проекта договора аренды, предложенного к аукционной документации, являются неисполнимыми в силу действующего законодательства регулирующего положения об аренде и материалов судебной практики, связанной с регистрацией данного вида договора, что в свою очередь может привести к оспоримости и недействительности совершаемой сторонами сделки.

Вместе с тем, условиями проекта договора аренды, а именно пунктом 13.10 гласит о том, что: «Никакое существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора, не является основанием для его неисполнения, ненадлежащего исполнения, а также изменения или расторжения ни в одностороннем порядке, ни в судебном порядке в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию Арендатора.», т.е. прописанные Организатором аукциона условиями предполагая наличие пороков сделки ставят победителя аукциона в невыгодное положение, поскольку не все условия договора аренды являются исполнимыми.

11. В соответствии с пунктом 2 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости», единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Заявителем была заказана выписка из единого государственного реестра недвижимости на здание в соответствии с которой пунктом 1.1 правообладателем является ФГУП «Почта России», которая в свою очередь является ликвидированным, что ставит под сомнение легитимность сделки МТУ Росимущество и Организатора аукциона.

Таким образом, обстоятельства, указанные в настоящем дополнении к жалобе, противоречат положениям статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», являются независимыми и достаточными основаниями, для признания жалобы обоснованной, а также отмене проведения аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества и вынесения предписания для наложения административной ответственности на Организатора аукциона.

УФПС Новосибирской области представила следующее возражение на жалобу ООО «ЭРА Карго».

Предметом аукциона является право заключения договора аренды отдельно стоящего нежилого здания, площадью 7 916,5 кв.м, (кадастровый номер: 24:11:0000000:8184), расположенного по адресу: Красноярский край, р-н. Емельяновский, аэропорт "Красноярск", строение №48, а также право аренды земельного участка, площадью 11 700,0 кв.м, (кадастровый номер: 24:11:0210201:5718).

Решением АС Красноярского края от 16.04.2024 по делу № <...> иск АО «Почта России» удовлетворен частично. Решение суда обжалуется сторонами в апелляционном порядке, то есть на настоящий момент - не вступило в законную силу.

Вместе с тем, установление обстоятельств по делу для определения вопроса наличия либо отсутствия задолженности ответчиков перед истцом за фактическое пользование объектом недвижимого имущества, не было взаимосвязано с установлением целевого назначения нежилого здания, либо земельного участка на котором здание располагается. Предмет спора абсолютно иной. Наименование здания: здание авиационного обменного почтового пункта, здание АОПП, применялось истцом, ответчиками и судом лишь с целью указания на него, исходя из представленных в суд документов (выписок, технических документов и пр.).

Согласно выписке из ЕГРН от <...> № <...> , в едином государственном реестре недвижимости содержится следующая информация об объекте недвижимости: назначение объекта - нежилое.

Письмом от 06.12.2018 № 8.2.13.1-22/9943 УФПС Красноярского края - Филиал ФГУП «Почта России» обращался в Западно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта с запросом о выдаче заключения о отнесении/не отнесении объекта к объектам системы и средствам управления воздушным движением аэропортов и авиапредприятий, связанных с обеспечением единой системы управления воздушным движением нижнего и верхнего воздушного пространства, аэродромам федерального значения (классов А, Б, В, Г, Д в соответствии с принятой классификацией), а также к центрам метрологии, лётно-испытательным станциям или у учебно-тренировочным центрам гражданской

авиации. Обращение в порядке территориальной компетенции было перенаправлено в адрес Красноярского межрегионального территориального управления воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта. 27.12.2018 получен ответ от Филиала «Аэронавигация Центральной Сибири» ФГУП «Государственная корпорация по организации воздушного движения в Российской Федерации» о том, объект недвижимости Филиалу «Аэронавигация Центральной Сибири» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» не принадлежит (письмо от 21.12.2018 № 8.5-5549).

02.11.2022 от ООО «Аэропорт Емельяново» получен ответ (№ АЕ-22- 2870 от 01.11.2022) на запрос АО «Почта России» от 19.10.2022 № Ф24- 11/9992 о том, что нежилое здание с кадастровым номером: 24:11:0000000:8184 не входит в контролируемую зону аэропорта.

Принимая во внимание вышеизложенное, в отношении объекта аренды была выбрана форма проведения торгов - аукцион, поскольку объект аренды (отдельно стоящее нежилое здание) не относится к перечню видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденному Приказом Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 г. № 147/23 «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»..

В аукционной документации, размещенной на электронной торговой площадке, содержится следующая информация:

- раздел «Основные термины и определения», Заявка на участие в аукционе (заявка) – документ, подаваемый в электронной форме лицом, изъявившим желание принять участие в электронном аукционе на право заключения договора аренды.

-п. 5 «Место приема заявок на участие в аукционе». Подача заявки на участие в аукционе может осуществляться лично Претендентом на сайте торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» электронной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ», либо представителем Претендента, зарегистрированным в ТС, из Личного кабинета Претендента либо представителя Претендента посредством штатного интерфейса, размещенного по электронному адресу: <...> отдельно по каждому лоту.

Заявка подается в виде электронного документа, подписанного ЭП Претендента.

- п.9 Претендент подает заявку на участие в аукционе в электронной форме по форме согласно Регламенту электронной торговой площадки.

Таким образом, документацией об аукционе определена форма заявки и порядок

подачи.

3. Требования к техническому состоянию имущества, права на которое передаются по договору, которым имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора, определены условиями договора (ч.2 Аукционной документации):

П. 4.1 Объект аренды передан Арендодателем Арендатору путем подписания Сторонами Договора. В целях фиксации Сторонами состояния передаваемого в аренду Объекта в дату подписания Сторонами настоящего Договора Сторонами составляется Акт состояния Объекта аренды по форме приложения № 2 к Договору. В Акте состояния Объекта аренды отражается площадь Объекта аренды, техническое состояние Объекта аренды на момент передачи, состояние систем отопления, водоснабжения, освещения и т.д., показания приборов учета, а также состав и техническое состояние передаваемого Арендатору на Объекте аренды оборудования.

П.4.4.1: 4.4. Арендатор обязуется в последний день Срока аренды, установленного настоящим Договором, или прекращения настоящего Договора по иным основаниям:

4.4.1 освободить и возвратить Объект аренды Арендодателю и оборудование, принадлежащее Арендодателю, в состоянии, не хуже состояния, в котором он их получил, с учетом нормального износа, что подтверждается Актом возврата по форме приложения № 3 к Договору.

4. Вопрос определения начальной минимальной цены аукциона рассматривался Комиссией УФАС по Новосибирской области в рамках жалобы ООО «ЭРА Карго» (№ 9076-ЭП/24 от 16.05.2024), принято решение по вопросу (Решение от 27.05.2024 № 054/01/18.1-1327/2024).

5. В адрес Организатора на ЭТП поступило от заявителя 4 запроса, на все запросы направлены ответы, информация размещена на ЭТП и ГИС Торги:

№ п/п	№ вх.	Дата вх.	№ исх.	Дата исх.	Дата публикации на ЭТП
1.	1501	12.07.2024	MP54-19/9100	16.07.2024	24.07.2024
2.	1522	15.07.2024	MP54-19/9119	16.07.2024	24.07.2024
3.	1523	15.07.2024	MP54-19/9186	18.07.2024	24.07.2024
4.	1565	19.07.2024	MP54-19/9542	25.07.2024	24.07.2024

Учитывая изложенное, УФПС Новосибирской области считает жалобу обоснованной, приведенные доводы - несостоятельными.

Рассмотрев материалы жалобы, заслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

УФПС Новосибирской области объявлено о проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества: нежилое здание площадью <...> кв. м, с кадастровым номером <...>; земельный участок площадью

<...> кв. м, с кадастровым номером <...> (извещение на сайте <...>).

Дата подачи заявок 27.06.2024 09:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок 07.08.2024 в 16:00 (МСК).

Дата аукциона назначена на 09.08.2024 в 08:00 (МСК).

Дата подведения итогов 12.08.2024 в 09:00 (МСК).

Порядок 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 утвержден Приказом ФАС России от 21.03.2023 N 147/23 (далее – Приказ № 147/23).

По доводам жалобы Комиссией Новосибирского УФАС России установлено следующее.

1. Пунктом 2 Приказа № 147/23 установлено, что в соответствии с частью 5 статьи

17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», абзацем первым пункта 2 (1) постановления Правительства Российской Федерации от 03.12.2004 № 739 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия», утвержден перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, должно осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, согласно приложению № 2 к Приказу № 147/23.

Приложением № 2 к Приказу № 147/23, перечень такого имущества содержит:

- или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки,

руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи;

- объекты производственной и инженерной инфраструктур аэропортов.

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что заказчик- ФГУП «Почта России» обращался в Западно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта с запросом о выдаче заключения об отнесении/не отнесении объекта выставяемого на торги к объектам системы и средствам управления воздушным движением аэропортов и авиапредприятий.

Обращение в порядке территориальной компетенции было перенаправлено в адрес Красноярского межрегионального территориального управления воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта.

27.12.2018 получен ответ от Филиала «Аэронавигация Центральной Сибири» ФГУП

«Государственная корпорация по организации воздушного движения в Российской Федерации» о том что, **объект недвижимости Филиалу «Аэронавигация Центральной Сибири» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» не принадлежит** (письмо от 21.12.2018 № 8.5-5549).

А также был получен ответ от ООО «Аэропорт Емельяново» о том, что нежилое здание кадастровый номер <...> расположенное по адресу <...> **не входит в контролируемую зону аэропорта.**

Таким образом, основания отнесения спорного имущества к объектам, торги по которым должны проводиться в форме конкурса из имеющихся в материалах жалобы документов не установлены, в данной части довод жалобы не нашел своего подтверждения.

2. Согласно Пункту 102 Приказа № 147/23 заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе.

Доводы заказчика об отсылке к форме заполнения заявки функционала ЭТП не принимаются Комиссией по следующим основаниям.

В соответствии с п. 98 Приказа № 147/23 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать в том числе требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, установленные в соответствии с пунктами 102 - 104 настоящего Порядка, и инструкцию по ее заполнению.

Отсутствие в аукционной документации указанных требований к заявке является нарушением п.102 Приказа № 147/23, нарушает порядок проведения торгов.

3. Согласно подпункту 11 пункта 98 Приказа № 147/23, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, 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».

Из положений аукционной документации не представляется возможным определить данные требования. Данный довод жалобы обоснован.

4. Комиссия Новосибирского УФАС России отмечает, материалы жалобы не содержат доказательств не соответствия стоимости предмета торгов рыночной, кроме того, в силу тех обстоятельств, что рассматриваемая процедура является торгами, а не закупкой товаров, работ услуг стоимость договора в ходе конкурентной борьбы так или иначе будет изменена.

Кроме того, податель жалобы не представил доказательств невозможности участия в торгах по обозначенной в документации стоимости.

5. В соответствии с пунктом 100 Приказа № 147/23, разъяснение положений документации об аукционе осуществляется в соответствии с пунктом 49 настоящего Порядка.

Согласно пункту 49 Порядка № 147/23, Организатор аукциона обязан в течение 2

(двух) рабочих дней с даты поступления запроса сформировать с использованием официального сайта, подписать усиленной квалифицированной подписью лица и разместить на официальном сайте разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос.

Заказчик посредством ЭТП разместил ответы на запросы с превышением допустимых сроков предоставления, что нарушает данный порядок, в данной части жалобы довод подателя жалобы обоснован.

6. Комиссия Новосибирского УФАС России принимает во внимание довод подателя жалобы о том, что Заказчик, размещая аукционную документацию на торги, не указывает на дополнительные ограничения, умолчание о которых является существенным нарушением конкурентной среды в рамках аукциона.

Так, согласно сведений из выписки ЕГРН от <...> № <...>, в отношении земельного участка (земельный участок площадью <...> кв.м. с кадастровым номером <...>; адрес (местонахождение) объекта: <...>) установлены ограничения в использовании объекта недвижимости:

- Придорожная полоса;
- Охранная зона сетей теплоснабжения;
- Охранная зона инженерных коммуникаций.
- Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения;
- Охранная зона на объект «Сооружения канализации»;
- Четвертая подзона приаэродромной территории;
- Пятая подзона ПАТ; Седьмая подзона ПАТ;
- Шестая подзона ПАТ; Третья подзона ПАТ.

Данные ограничения являются существенными, потенциальный участник торгов из пакета общедоступной документации, размещенной на сайте [<...>](#) данные сведения установить не может.

Аналогичные выводы применимы к доводам об отсутствии указания на отношение участка к категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Вид разрешенного использования земельного участка - коммунальное обслуживание (код - 3.1).

7. Доводы подателя жалобы о возможных претензионных рисках, связанных со спорной правовой природой владения земельным участком Комиссия Новосибирского УФАС России не принимает во внимание, т.к. данные выводы носят предположительный характер, основаны на предположительных рисках.

Факт представления организатором аукциона к аукционной документации предоплата от МТУ Росимущества в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва от 12.02.2023 № 24-ВМ-05/2507 и от 11.05.2023 № 24-ВМ-08/6994 о согласовании передачи в аренду объектов недвижимости и земельного участка Комиссия полагает в достаточной степени разумным основанием для проведения торгов.

Материалы жалобы не содержат документов, опровергающих данный вывод Комиссии.

Таким образом, комиссией Новосибирского УФАС России в действиях УФПС Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества: нежилое здание площадью <...> кв. м, с кадастровым номером <...>; земельный участок площадью <...> кв. м, с кадастровым номером <...> (извещение на сайте <...> № <...>) усматривается нарушение порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЭРА Карго» (вх. № 13648-ЭП/24 от 25.07.2024) на действия Управления Федеральной почтовой связи Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества: нежилое здание площадью <...> кв. м, с кадастровым номером <...>; земельный участок площадью <...> кв. м, с кадастровым номером <...> (извещение на сайте <...>) обоснованной.
2. Выдать Управлению Федеральной почтовой связи Новосибирской области Предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

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