

РЕШЕНИЕ по делу №07/41-19 от 01.03.2019 по результатам рассмотрения жалобы ООО «АРХАСС-КРЫМ» (вх. № 484/09 от 01.03.2019) на действия организатора торгов – Управления имущественных отношений Администрации города Алушты Республики Крым

Дата принятия решения 20.03.2019 г.
Симферополь

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее по тексту - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: *данные изъяты*

рассмотрев жалобу ООО «АРХАСС-КРЫМ» (вх. № 477/09 от 01.03.2019) (далее по тексту – Заявитель) на действия организатора торгов – Управление имущественных отношений Администрации города Алушты Республики Крым (далее Организатор торгов), (ИНН /КПП 9101004230/910101001, ОГРН 1149102112301) при проведении конкурса на право заключения договора аренды имущества, находящегося в казне муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> №291218/10198509/01 от 29.12.2018 (открытый конкурс), лот №11),

в присутствии:

представителей Организатора торгов: *данные изъяты*

представителей Заявителя: *данные изъяты*

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

01.03.2019 г. в Крымское УФАС России поступила жалоба ООО «АРХАСС-КРЫМ» (вх. №477/09) на действия Организатора торгов при продаже права на заключение договора аренды имущества, находящегося в казне муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> №291218/10198509/01 от 29.12.2018, лот №11).

Заявителем в жалобе указан довод о нарушении Организатором торгов порядка рассмотрения и оценки заявки на участие в конкурсе по критерию № 4 (технико-экономические показатели объекта договора на момент окончания срока договора).

Представители Организатора торгов с доводами указанными в жалобе Заявителя не согласились, пояснив, что конкурсная документация была разработана в соответствии с нормативными актами.

В ходе изучения представленных документов Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 29.12.2018 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении открытого конкурса № 29-2018 на право заключения договора аренды имущества муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым по указанному в жалобе лоту №11 - часть противооползневого и берегоукрепительного сооружения г. Алушты на участке от очистных сооружений до Черновских камней: карта № 96, буна № 19 площадь 1848 кв.м; карта № 95, буна № 20 площадь 1901 кв.м, по адресу: Республика Крым, г. Алушта, кадастровый номер <...> :00:000000:201 (извещение - № 291218/10198509/01).

Целевое назначение: иное сооружение (берегоукрепительное сооружение).

Основанием для проведения торгов являлось решение Алуштинского городского совета Республики Крым от 25.03.2015 № 9/57 «Об утверждении порядка проведения торгов (конкурса, аукциона) по продаже права на заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа Алушта Республики Крым».

Срок действия договора аренды: 10 лет.

Дата начала срока подачи заявок: 29.12.2018. Дата окончания подачи заявок: 18.02.2019. Дата и время вскрытия конвертов: 18.02.2019. Дата рассмотрения заявок: 25.02.2019. Дата подведения итогов конкурса: 25.02.2019.

По состоянию на 20.03.2019 конкурс имеет статус: несостоявшийся из-за отказа заключения контракта.

Приказом №79 от 26.12.2018 Организатором торгов утверждена

конкурсная документация. Конкурсная документация по проведению открытого конкурса №29-2018 на право заключения договора аренды имущества муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым, находящегося в казне муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым размещена 29.12.2018 на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Конкурсная документация была разработана в соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», положениями Приказа № 67 от 10.02.2010 «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» (далее – Приказ № 67, Правила), иными нормативно-правовыми актами.

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

Пунктом 15 Конкурсной документации определены критерии оценки заявок на участие в конкурсе, в том числе критерий № 4: Технико-экономические показатели объекта договора на момент окончания срока договора:

- предложения по содержанию и эксплуатации гидротехнических сооружений, в т.ч. общая площадь ГТС, кв.м.; объем капитальных вложений в содержание и ремонт ГТС (руб.);
- концепция благоустройства территории с указанием видов мероприятий (кол-во, виды), в т.ч. рекреационная емкость пляжной территории, чел.; объем вложений в благоустройство пляжа, руб.;
- мероприятия по организации пляжного отдыха (кол-во, виды) в т.ч. объем вложений в обеспечение доступа маломобильным группам населения, руб.

Согласно пояснениям представителей Заявителя заявка была неправомерно отстранена Организатором торгов по критерию № 4.

При анализе заявки Заявителя, представленной в заседании Организатором торгов, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В разделе 2 заявки «Предложения об условиях исполнения договора» по критерию № 4, Заявителем предложены, в том числе критерии: общая площадь ГТС – 3809 кв.м., объем капитальных вложений в содержание и ремонт ГТС – 7820000,00 руб.

В то же время в конкурсной документации наименовании лота № 11 установлено по карте № 96, буна № 19 площадь 1848 кв.м; по карте № 95, буна № 20 площадь 1901 кв.м., таким образом общая площадь по лоту № 11 составила 3749 кв.м.

Комиссией Крымского УФАС России проанализированы иные документы, входящие в состав заявки Заявителя.

Заявителем поданы предложения по содержанию и эксплуатации гидротехнических сооружений по лоту № 11, содержащее в себе в наименование объекта указание площади по карте № 96– 1908 кв.м. с учетом строительства аэрации (60 кв.м.) и по карте №95– 1901 кв.м.

Согласно пояснениям представителей Заявителя увеличение площади ГТС за счет строительства аэрации на буне № 19 было представлено только по карте № 96, а площадь ГТС по карте № 95 в предложении оставлена без изменений.

Комиссией Крымского УФАС России установлено, что в составе конкурсной документации отсутствует порядок, методика и правила расчета технико-экономических показателей объекта договора на момент окончания срока договора: - предложения по содержанию и эксплуатации гидротехнических сооружений, в т.ч. общая площадь ГТС, кв.м.; объем капитальных вложений в содержание и ремонт ГТС (руб.); - концепция благоустройства территории с указанием видов мероприятий (кол-во, виды), в т.ч. рекреационная емкость пляжной территории, чел.; объем вложений в благоустройство пляжа, руб.; - мероприятия по организации пляжного отдыха (кол-во, виды) в т.ч. объем вложений в обеспечение доступа маломобильным группам населения, руб. (по критерию № 4) с указанием арифметической прогрессии изменения показателей (площадь, рекреационная емкость) при изменении (увеличение, уменьшение) по предлагаемым

мероприятиям концепции благоустройства (отсыпка щебнем).

Комиссия Крымского УФАС России приходит к выводу, что сведения указанные в заявке Заявителя по критерию № 4, с учетом присутствующих в составе заявки иных документов, также содержащих информацию о площади ГТС, не могут быть определены как недостоверные.

Довод жалобы Заявителя находит свое подтверждение.

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, являющегося 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 № 11 является право заключения договора аренды части противооползневого и берегоукрепительного сооружения г. Алушты на участке от очистных сооружений до Черновских камней: карта № 96, буна № 19 площадь 1848 кв.м; карта № 95, буна № 20 площадь 1901 кв.м, по адресу: Республика Крым, г. Алушта, кадастровый номер <...> :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.

Противооползневое 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 сооружения 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.

Возможность выдачи предписания Комиссией Крымского УФАС России не рассматривалась, так как конкурс по лоту № 11 не состоялся в связи с отстранением всех участников согласно предоставленной информацией Организатором торгов (исх. №632/02.18 от 19.03.2019), а также на основании установленного факта применения Федерального закона № 117-ФЗ.

На основании изложенного и в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «АРХАСС-КРЫМ» на действия организатора торгов – Управление имущественных отношений Администрации города Алушты Республики Крым при проведении конкурса на право заключения договора аренды имущества, находящегося в казне муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым (извещение на сайте www.torgi.gov.ru №291218/10198509/01, лот №11), обоснованной.

2. Предписание не выдавать.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для решения вопроса о возбуждении

административного производства.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения.