РЕШЕНИЕ

по делу №07/61-20 от 15.05.2020

по результатам рассмотрения жалобы общества с ограниченной ответственностью «Петроком ПМ» на действия организатора торгов – департамент имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым

Резолютивная часть объявлена 25.05.2020

Решение в полном объеме изготовлено 28.05.2020 г. Симферополь

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 общества с ограниченной ответственностью «Петроком ПМ» (далее по тексту – Заявитель, ООО «Петроком ПМ») (вх. №807/09 от 13.05.2020, вх. №869/09 от 21.05.2020) (ИНН 5902890248, КПП 590301001, ОГРН 1125902004898) на действия организатора торгов – департамента имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым (далее по тексту - Организатор торгов, Департамент) (ИНН 9110087191, КПП 911001001, ОГРН 1149102178180) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого недвижимого муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (извещение на сайте https://torgi.gov.ru №220120/8519989/01 от 22.01.2020 (открытый аукцион), лот №2) в присутствии: *данные изъяты*

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

13.05.2020 и 21.05.2020 в Крымское УФАС России поступили жалобы Заявителя (вх. №807/09, №869/09) на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого недвижимого муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (извещение №220120/8519989/01).

Частью 5 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов обжалование действий Организатора торгов в антимонопольный орган допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Крымским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Крымского УФАС России www.krym.fas.gov.ru.

15.05.2020 в соответствии с частью 19 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Крымским УФАС России на электронные адреса Организатора торгов и Заявителя направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении заключения договора по результатам торгов (уведомление №07/953).

В жалобе указано, что права и законные интересы Заявителя нарушены действиями Организатора торгов в том, что фактическая площадь передаваемых по договору аренды нежилых зданий (940,6 кв.м) не соответствует площади нежилых зданий, указанных в извещении и аукционной документации (1 119 кв.м).

Представитель Организатора торгов с доводами, указанными в жалобе Заявителя не согласился, огласив пояснения, изложенные в возражениях от 15.05.2020, что объектами передачи по спорному

договору являются здания и сооружения, расположенные по ул. Немичевых, д. 49, каждый из которых является индивидуально обособленным и имеет свои характеристики, объединенные единой территорией и обобщенно характеризуемые площадью застройки, составляющей 1119 кв.м.

В ходе рассмотрения документации аукциона и содержания извещения Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Аукцион объявлен на основании протокола № 10/19 от 19.07.2019 заседания комиссии администрации города Евпатории по вопросам аренды имущества, протокола № 14/19 от 12.09.2019 заседания комиссии администрации города Евпатории по вопросам аренды имущества, протокола № 17/19 от 14.11.2019 заседания комиссии администрации города Евпатории по вопросам аренды имущества, протокола № 20/19 от 26.12.2019 заседания комиссии администрации города Евпатории по вопросам аренды имущества.

Аукционная документация и извещение утверждены 22.01.2020 начальником Департамента.

Аукционная документация разработана 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 ФАС № 67, Правила), иными нормативно-правовыми актами.

Организатором торгов 22.01.2020 на официальном сайте https://torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого недвижимого муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым.

Предмет: нежилые здания.

Целевое назначение: Для использования в целях, не противоречащих действующему законодательству.

Срок действия договора аренды по лоту №2: 10 лет.

Дата начала срока подачи заявок: с 23.01.2020.

Дата окончания приема заявок: по 18.02.2020.

Время, дата и место рассмотрения заявлений на участие в аукционе – с 11:00 ч. 18.02.2020 по адресу: 297408, г. Евпатория, пр. Ленина, д. 2, зал заседаний.

Дата регистрации участников аукциона - 21.02.2020.

Дата проведения аукциона – 21.02.2020.

По состоянию на 25.05.2020 аукцион по лоту №2 имеет статус состоявшийся.

В протоколе от 21.02.2020 Организатором торгов отражены результаты открытого аукциона, который размещен на официальном сайте https://torgi.gov.ru.

Согласно протоколу №2 от 21.02.2020 ООО «Петроком ПМ» признано победителем аукциона на право заключения договора аренды (карточка участника №6) по лоту № 2: нежилые здания лит. А, Б, б, Г, Д, Е, Ж, З, сооружения: навес лит. В, заборы №№ 1, 3, 4, ворота № 2, общей площадью 1 119 кв.м., расположенные по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, ул. Немичевых, д. 49.

В соответствии с протоколом №3 от 08.05.2020 победителя аукциона О О О «Петроком ПМ» признали уклонившимся от заключения договора аренды муниципального имущества по лоту № 2 - нежилые здания общей площадью 1 119 кв.м. и принято решение в соответствии с пунктом 97 приказа ФАС России № 67 денежные средства, внесенные ООО «Петроком ПМ» в качестве задатка на участие в аукционе не возвращать.

Комиссия Крымского УФАС России в ходе рассмотрения жалобы по существу изучив представленные документы с учетом пояснения сторон установила следующее.

На основании решения Арбитражного суда Республики Крым от 30.10.2018 по делу №А-83-7901/2018 Организатором торгов было истребовано и получено по акту приема-передачи зданий и

сооружений общей площадью 1 119 кв.м.

Суд принимая решение исходил из имеющихся в деле документов, а именно из схематического плана усадебного участка №49 по улице Немичевых квартал №408 от 17.04.2001, в котором указана площадь усадебного участка 1 119 кв.м., а не общая площадь сооружений.

Согласно решения Арбитражного суда Республики Крым от 30.10.2018 по делу №А-83-7901/2018 в состав усадебного участка были включены следующие здания и сооружения: нежилые здания литеры А, Б, б, Г, Д, Е, Ж, З, сооружения: навес литер В.

Согласно аукционной документации и извещения по лоту № 2 включены: нежилые здания лит. А, Б, б, Г, Д, Е, Ж, З, сооружения: навес лит. В, заборы №№ 1, 3, 4, ворота № 2.

В августе 2019 года Организатор торгов на каждое здание и сооружение, которые поставлены были на кадастровый учет, оформил права собственности, что подтверждается сведениями Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту – ЕГРН):

- административное здание, литера А, кадастровый номер <...> :18:010151:2940, площадь 43,9 кв.м.;

- бытовое здание, литера Б, б, кадастровый номер <...> :18:010151:2939, площадь 58,5 кв. м.;

- навес, литера В, кадастровый номер <...> :18:010151:3308, площадь 112,4 кв.м.;

- производственное здание, литера Г, кадастровый номер <...> :18:010151:2941, площадь 293,1 кв.м.;

- производственный цех, литера Д, кадастровый номер <...> :18:010151:2938, площадь 282,7 кв.м.;

- производственный цех, литер Е, кадастровый номер <...> :18:010151:2942, площадь 112,9 кв.м.;

- щитовая, литер Ж, кадастровый номер <...> :18:010151:2944, площадь 4,9 кв.м.;

- весовая, литер 3, кадастровый номер <...> :18:010151:2943, площадь 18,1 кв.м.

Сумма площадей отдельных зданий и сооружений объединенных по лоту №2 в соответствии сведениям ЕГРН составляет 926,5 кв.м.

На кадастровый учет не поставлено и право собственности не было оформлено на заборы №№ 1, 3, 4, ворота № 2, которые не являются и не относятся к заданиям и сооружениям.

На рассмотрение жалобы по существу Организатором торгов представлена независимая оценка размера арендной платы по договору аренды (отчет эксперта №1 102/01-19) с учетом стоимости аренды каждого здания и сооружения в отдельности.

Представитель Организатора торгов при рассмотрения жалобы по существу указал, что передается в аренду не общая площадь, а конкретные литеры указанные в аукционной документации и в договоре, имеющие обособленные характеристики.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 105 приказа ФАС России № 67 установлено, что в извещении о проведении аукциона Организатор торгов обязан указать 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.

Комиссия Крымского УФАС России в ходе рассмотрения жалобы изучив материалы пришла к выводу, что в извещении №220120/8519989/01 по лоту №2 Организатор торгов не указал описание и технические характеристики, площадь каждого помещения, здания, строения или сооружения, а указанная в извещении общая площадь передаваемого недвижимого имущества 1 119 кв.м. является недостоверной и не соответствует сумме площадей отдельных зданий и сооружений в соответствии сведениям ЕГРН, которая составляет 926,5 кв.м.

Организатором торгов допущены нарушения подпункта 2 пункта 105 приказа ФАС России № 67 и указаны недостоверные сведения по площади передаваемого в аренду недвижимого имущества.

Таким образом довод жалобы Заявителя о том, что Организатор торгов в извещении и аукционной документации указал неверно фактическую площадь передаваемых по договору аренды нежилых зданий и сооружений - находит свое подтверждение.

Вместе с тем, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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.

Комиссией Крымского УФАС России установлено, что в состав лота №2 включен перечень нежилых зданий и сооружений, а именно литера А, Б, б, Г, Д, Е, Ж, З, В, а также заборы №№ 1, 3, 4 и ворота № 2.

Согласно пункту 112 приказа ФАС России № 67 при разработке документации об аукционе запрещается включение в состав одного лота технологически и функционально не связанного государственного или муниципального имущества, в частности, включение в состав одного лота государственного или муниципального имущества, предназначенного для электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, а также водоснабжения и водоотведения.

На заседании комиссии Крымского УФАС России представитель Организатора торгов подтвердил, что по результатам аукциона передается в аренду комплекс объектов недвижимости, расположенный по ул. Немичевых, а именно, административный корпус, бытовая, навес, производственные цеха, электрощитовая, весовая.

В отчете независимого эксперта по оценке отражено, что строения литеров А, В, Д, Е, Ж, З в удовлетворительном состоянии, а техническое состояние зданий литера Б, б, Г характеризуется как неудовлетворительное, что подтверждается представленными фотографиями недвижимых объектов.

Каждое здание и сооружение является отдельными самостоятельными капитальными строениями с кадастровым номером, технологически и функционально не связанные между собой, имеющие персональное описание и технические характеристики, разные площади и кроме того в состав лота №2 включена электрощитовая, предназначенная для электроснабжения.

Следовательно, в рассматриваемом случае фактически имело место нарушение Организатором торгов пункта 112 приказа ФАС России №

67.

Также, согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, основанием для признания результатов торгов и заключенного по его результатам договора недействительными может являться не любое допущенное нарушение, а только существенное, которое привело к нарушению порядка определения победителя в целях заключения с ним договора, повлекло за собой нарушение прав и законных интересов заинтересованных лиц.

Комиссия Крымского УФАС России с учетом конкретных обстоятельств рассматриваемого дела по жалобе установила, что допущенные Организатором торгов нарушения по указанию в аукционной документации и извещении недостоверных сведений по площади передаваемого в аренду недвижимого имущества и включению в состав лота технологически и функционально не связанного недвижимого имущества значительно повлияли на результаты открытого аукциона и привели к ущемлению прав и законных интересов заинтересованных лиц.

Комиссия Крымского УФАС России приходит к выводу, что права и законные интересы Заявителя, отраженные в жалобе, были нарушены. На основании вышеизложенного, жалоба Заявителя признана обоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 и пунктом 3.1. части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия организатора торгов – департамент имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого недвижимого муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (извещение №220120/8519989/01, лот №2), обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов - администрации

Красноперекопского района Республики Крым обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

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

4. Снять ограничения, наложенные уведомлением исх. №07/953 от 15.05.2020.

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