

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 026/01/17-614/2023

О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

16 мая 2023 года город Ставрополь

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя Ставропольского УФАС России;

Члены Комиссии:

Гритчин И.Н. – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Дугужева Б.Х-М. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

рассмотрев дело № 026/01/17-614/2023 в отношении ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии на заседании:

– генерального директора ООО «Вина Прасковей-2» Д... и представителя по доверенности Ш...;

– генерального директора ООО «НДВ» П...;

– представителя ИП Волчковой М.А. по доверенности Ш...;

– представителей ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России по доверенности К... и Г... (с использованием системы видеоконференц-связи);

руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

У С Т А Н О В И Л А:

В Ставропольское УФАС России поступили заявления ООО «Вина Прасковей-2», ООО «НДВ» и ИП В... (далее – заявители).

Заявители указали о нарушении ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России антимонопольного законодательства. По мнению данных лиц, в связи с объединением в один лот нескольких самостоятельных помещений и установления единственного способа подачи заявки лично в место приема заявок была ограничена их возможность участия на торгах.

Указанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения дела заявители поддержали доводы, изложенные в ранее поданных заявлениях о нарушении антимонопольного законодательства.

ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России в письменных возражениях, приобщенных к материалам дела, факт нарушения антимонопольного законодательства не признало. Указало, что при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды по извещению № 290922/8885030/05 отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Рассмотрев материалы дела, изучив доводы сторон и исследовав представленные в дело доказательства, комиссия по рассмотрению дела установила следующее.

Согласно части 5.1 статьи 45 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Анализ проведен в соответствии с Порядком проведения анализа состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 (далее Порядок проведения анализа).

Временной интервал с 29.09.2022 по 07.11.2022.

Предмет договора. Объектом аукциона согласно пункту 1.6 документации об аукционе является федеральное недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 2/7.

Согласно фактическим обстоятельствам дела 29.09.2022 на официальном сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении торгов на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России.

Объектом аукциона согласно пункту 1.6 документации об аукционе являлось федеральное недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 2/7.

Лот № 1:

– нежилое помещение (кадастровый номер 26:12:011604:5..) площадью 138 кв.м., на 1-м этаже и в подвале жилого дома;

– нежилое помещение (кадастровый номер 26:12:011603:2..) площадью 183,3 кв.м., на 1-м этаже жилого дом;

– нежилое помещение (кадастровый номер 26:12:011603:2..) площадью 235,5 кв.м., на 1-м этаже жилого дома;

– нежилое помещение (кадастровый номер 26:12:011604:1..) площадью 172,7 кв.м., на 1-м этаже жилого дома.

До выставления указанных нежилых помещений на торги одним лотом каждое помещение было передано правопродшественником ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России в аренду субъектам малого предпринимательства: ООО «Вина Прасковей-2», ООО «НДВ» и ИП В...

Так, помещение с кадастровым номером 26:12:011604:5.. находится в аренде у ООО «Вина Прасковей-2» с 2005 года (договор аренды от 01.07.2005 № 2269).

Нежилое помещение с кадастровым номером 26:12:011604:1.. находится в аренде у ООО «НДВ» и ИП В... с 2007 года (договоры аренды от 01.01.2007 № 104 и от 01.01.2007 № 100/7).

Арендуемое ООО «Вина Прасковей-2» нежилое помещение с кадастровым номером 26:12:011604:5.. является обособленным, имеет отдельный вход с улицы и не имеет прохода в помещения с иными

кадастровыми номерами.

Аренднуемое ООО «НДВ» и ИП В... нежилое помещение с кадастровым номером 26:12:011604:1.. и площадью 172,7 кв.м., состоящее из 4 помещений, одно из которых находится в аренде у ООО «НДВ» (площадь 50 кв.м.), а 3 остальных – у ИП В... (площадь 122,7 кв.м.), также является обособленным.

Объединение в один лот 4 нежилых помещений привело к увеличению задатка для участия в аукционе. Также, согласно пункту 2.8 документации об аукционе, прием заявок и необходимых документов от заявителей на участие в аукционе осуществлялся в период с 30.09.2022 по 21.10.2022 ежедневно с 10.00 до 16.00 по московскому времени по адресу: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 41, стр. 1. Иные способы подачи заявок (документов, входящих в состав заявки) не допускались.

В результате проведенного ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России, 07.11.2022 был заключен договор аренды № 88/22А на срок 10 лет с ООО «Волость».

1. В соответствии с приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее – Правила).

Вышеуказанными Правилами установлен порядок организации и 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 в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Аренда нежилых помещений и осуществление предпринимательской

деятельности в них являются объектом интереса для всех субъектов предпринимательской деятельности, в частности, для субъектов малого предпринимательства.

Объединение в один лот нескольких самостоятельных помещений ведет к отказу от участия в торгах, по причине заинтересованности, потенциальных участников аукциона, аренды каждого нежилого помещения по отдельности, а так же ставит субъекты малого предпринимательства в невыгодные условия по сравнению с претендентами на участие в аукционе, располагающего большими средствами.

Таким образом, объединение в один лот самостоятельных помещений повлекло ограничение при проведения торгов вследствие сокращения хозяйствующих субъектов малого предпринимательства, могущих принять участие в торгах по отдельным помещениям.

Кроме того, согласно аукционной документации начальная (минимальная) цена договора составляет 24 161 040 руб. При этом задаток для участия установлен в размере 22,5% начальной (минимальной) цены договора, то есть в размере 5 436 234 руб.

Следовательно, объединив в один лот несколько нежилых помещений, организатор торгов тем самым увеличил сумму задатка, так как задаток находится в прямой зависимости от начальной (минимальной) цены договора.

Таким образом, объединение в один лот нескольких самостоятельных помещений, хотя и имеющих одинаковое функциональное назначение, но технологически и функционально не связанных друг с другом, приводит к сокращению количества потенциальных участников аукциона, и, как следствие, ограничивает конкуренцию.

2. Согласно пункту 2.8 документации об аукционе, прием заявок и необходимых документов от заявителей на участие в аукционе осуществляется в период с 30.09.2022 по 21.10.2022 ежедневно с 10.00 до 16.00 по московскому времени по адресу: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 41, стр. 1. Иные способы подачи заявок (документов, входящих в состав заявки) не допускаются.

В соответствии с пунктом 8.8 документации об аукционе заявка может быть подана заявителем либо уполномоченным им лицом при наличии заверенной в установленном действующим законодательством РФ порядке доверенности.

Согласно пункту 8.9 документации об аукционе каждая заявка на

участие в аукционе, поступившая в срок, указанный в разделе 2 настоящей документации об аукционе, регистрируется представителем организатора аукциона в журнале регистрации заявок на участие в аукционе. Представитель организатора аукциона выдает заявителю 1 (один) экземпляр описи принятых от него документов с указанием регистрационного номера, даты и времени приема заявки.9

Согласно пункту 120 Правил заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В тоже время установление в документации единственного способа подачи заявки лично в месте приема заявки ограничивает возможность участия в аукционе заинтересованных лиц, проживающих за пределами Москвы, тем более, учитывая тот факт, что объектом аукциона является недвижимое имущество, расположенное на территории Ставропольского края.

Так, расходы, связанные с поездкой из Ставропольского края в Москву, могут быть финансово обременительны. Это ставит субъект малого предпринимательства в невыгодные условия по сравнению с претендентами на участие в аукционе, располагающими большими средствами либо расположенными территориально ближе к месту подачи заявки.

В свою очередь пункт 8.8 документации об аукционе, предусматривающий возможность подачи заявки только заявителем либо его представителем, действующим на основании доверенности, исключает возможность подачи заявки курьерской доставкой, почтой или иным способом.

Таким образом, при определении способа подачи заявки организатор аукциона должен действовать в пределах допустимого в целях расширения возможности потенциальных участников аукциона в получении прав в отношении государственного или муниципального имущества.

Согласно части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Учитывая вышеизложенное, комиссия приходит к выводу о том, что

действия ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России, выразившиеся в объединении в один лот нескольких самостоятельных помещений, в том числе влекущие увеличение задатка для участия в аукционе, а также в установлении единственного способа подачи заявки лично в место приема заявки, свидетельствуют о нарушении части 1 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции».