

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о назначении дела № 247-17-АЗ о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению

(извлечение)

19 июня 2017 года г. Белгород

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия)

У С Т А Н О В И Л:

В адрес Белгородского УФАС России поступили материалы прокуратуры г. Белгорода от 14.03.2017 № 2-6-17 о нарушении антимонопольного законодательства при передаче в аренду и приватизации муниципального имущества - нежилого помещения, расположенного в г. Белгороде, проезд Театральный, д.1, общей площадью 98,6 кв. метров.

В рамках рассмотрения поступивших материалов установлено следующее.

Согласно распоряжению администрации города Белгорода от 08.10.2014 № 1906 «О проведении конкурса по продаже права на заключение договора аренды (размер арендной платы в месяц) нежилого помещения» комитетом имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода организовано проведение торгов в форме конкурса по продаже права на заключение договора аренды (размер арендной платы в месяц) указанного нежилого помещения.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru 13.10.2014 размещено извещение о проведении «открытого конкурса по продаже права на заключение договора аренды (размер арендной платы в месяц) нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Белгород, проезд Театральный, д.1, общей площадью 98,6 кв. метров» (извещение № 131014/0758790/01 согласно нумерации официального сайта в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru), а также конкурсная документация о его проведении.

Организатор торгов - комитет имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода.

Согласно указанному извещению дата окончания приема заявок на участие в конкурсе 18.11.2014 года.

На участие в конкурсе поступило две заявки - индивидуального предпринимателя (ИП) В.А. Мирошникова, ИП Д.В. Молдовяна.

По итогам конкурса между комитетом имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода и ИП Мирошниковым В.А. 02.12.2014 заключен договор аренды нежилого помещения № 356 н сроком на 5 лет.

В силу ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В соответствии с ч. 5 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» [порядок](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в [частях 1](#) и [3](#) настоящей статьи, и [перечень](#) видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

[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, а также [«Перечень](#) видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», утверждены приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 (далее соответственно – Правила проведения конкурсов или аукционов, [Перечень](#) видов имущества, в отношении которого заключение договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса).

Согласно ответу комитета имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода от 19.04.2017 № 09/2389 (вх. № 793 от 20.04.2017), направленному на запрос Белгородского УФАС России, указанное нежилое помещение включено в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц, которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование субъектам малого и

среднего предпринимательства, что в соответствии с п. 10 [Перечня](#) видов имущества, в отношении которого заключение договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67, является основанием для проведения указанного конкурса.

Пункт 10 [Перечня](#) видов имущества, в отношении которого заключение договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67, включает нежилые помещения инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утверждаемые федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в соответствии с [частью 4 статьи 18](#) Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", предоставляемые бизнес-инкубаторами в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства.

Указанное нежилое помещение не относится к нежилым помещениям бизнес-инкубатора, предоставляемым в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Белгород, проезд Театральный, д.1, общей площадью 98,6 кв. метров, не входит в [Перечень](#) видов имущества, в отношении которого заключение договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67, что исключает проведение соответствующих торгов на право заключения договоров его аренды в форме конкурса.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 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, в том числе нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Нарушение формы проведения торгов свидетельствует о нарушении порядка определения их победителя.

Следовательно, нарушение формы проведения торгов указывает на наличие

в действиях администрации г. Белгорода, определившей в качестве такой формы проведение конкурса (извещение № 131014/0758790/01), признаков нарушения п. 3 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно пункту 98 Правил проведения конкурсов или аукционов договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации.

Согласно подпункту 16 пункта 40 Правил проведения конкурсов или аукционов при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в [пункте 98](#) настоящих Правил, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Договор аренды нежилого помещения от 02.12.2014 № 356 н, заключенный по итогам конкурса между комитетом имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода и ИП Мирошниковым В.А., содержал условия, указанные в поданной ИП Мирошниковым В.А. заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации, в том числе, проведение реконструкции нежилого помещения и введение объекта в эксплуатацию в срок не позднее одного месяца с момента подписания сторонами договора аренды; период с даты подписания договора аренды до дня оказания услуг по предоставлению бесплатного доступа жителям и гостям города, к книжному фонду объемом 8 000 книг с использованием имущества, права на которое передаются по договору аренды, составляет 1 месяц.

При этом, п. 2.2.6 договора предусмотрено, что арендатор обязан с письменного согласия арендодателя, по оформленному в установленном порядке разрешению, произвести за свой счет реконструкцию, переоборудование имущества. Затраты, понесенные при выполнении указанных работ, Арендатору не возмещаются. Неотделимые улучшения, произведенные арендатором в ходе выполнения работ по реконструкции, остаются муниципальной собственностью.

Согласно п. 2.2.5 договора Арендатор имеет право по согласованию с Арендодателем в установленном порядке производить капитальный ремонт Имущества, за свой счет. Арендатору не возмещаются затраты за произведенный текущий и капитальный ремонт принятого в аренду Имущества.

В нарушение указанных положений Правил проведения конкурсов или аукционов дополнительным соглашением к договору от 02.12.2014 № 356 н от 23.12.2014 условия конкурсной документации и существенные условия указанного договора изменены по соглашению сторон, в том числе:

- положения п. 2.2.5 договора о том, что арендатору не возмещаются затраты за произведенный текущий и капитальный ремонт принятого в

аренду имущества, из договора исключены;

- п. 2.2.6 договора изложен в новой редакции, предусматривающей, что арендатор в течение 8 месяцев с момента заключения договора за счет собственных средств производит капитальный ремонт и реконструкцию помещения, после чего, предоставляет арендатору проектно-сметную документацию, подтверждающую объем и стоимость выполненных работ. Условия прежней редакции о том, что «затраты, понесенные при выполнении указанных работ, Арендатору не возмещаются. Неотделимые улучшения, произведенные арендатором в ходе выполнения работ по реконструкции, остаются муниципальной собственностью» из договора исключены.

- включено положение, в соответствии с которым, в случае приватизации нежилого помещения арендатор имеет право на возмещение стоимости работ, выполненных в соответствии с п. 2.2.6, в сумме согласно проектно-сметной документации. В случае, если новым собственником станет арендатор, данное положение не действует и стоимость работ принимается в зачет выкупной стоимости нежилого помещения в результате приватизации.

Дополнительным соглашением к договору от 02.12.2014 № 356 н от 20.03.2015 условия конкурсной документации и существенные условия указанного договора изменены по соглашению сторон, в том числе:

- в части включения в п. 2.2.6 договора новых условий об объеме работ по капитальному ремонту и реконструкции помещения, подлежащих выполнению арендатором, в сумме 28 250 128 рублей;

- установлены правила определения начальной цены продажи помещения в случае приватизации (начальная цена формируется путем сложения стоимости объекта до капитального ремонта и стоимости произведенных арендатором работ);

- в случае приватизации имущества предусмотрена обязанность нового собственника перечислить в течение 10 рабочих дней с момента подписания договора купли-продажи помещения стоимость произведенных работ по капитальному ремонту и реконструкцию помещения с указанием конкретных банковских реквизитов ИП В.А. Мирошникова.

Согласно ч. 1 ст. 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.

В результате проведенного органом местного самоуправления конкурса был определен победитель, предложивший лучшие условия исполнения договора, которые являлись критериями оценки заявок на участие в конкурсе.

В конкурсе могли участвовать только те хозяйствующие субъекты, которые приняли условие провести реконструкцию муниципального имущества за свой счет и в соответствующие сроки.

Изменение условий конкурсной документации и существенных условий указанного договора, в нарушение приведенных положений Правил проведения конкурсов или аукционов, в части увеличения срока проведения капитального ремонта и реконструкции указанного объекта с 1 месяца до 8 месяцев, включения новых условий об объеме работ по капитальному ремонту и реконструкции, подлежащих выполнению арендатором в сумме 28250128 рублей, о компенсации понесенных арендатором затрат на капитальный ремонт и реконструкцию указанного объекта, свидетельствует о том, что истинный предмет торгов и условия исполнения договора должным образом не описаны в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Отсутствие достоверного описания предмета торгов может создать неопределенность для потенциальных участников рынка относительно возможности своего участия в конкурсе, а также фактически приводит к заключению договора аренды не по результатам проведения конкурса, а в двустороннем, не публичном порядке, что приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, заключение дополнительных соглашений об изменении условий конкурсной документации и существенных условий договора аренды помещения указывает на наличие в действиях организатора рассматриваемого конкурса (извещение № 131014/0758790/01) признаков нарушения ч. 1 ст. 17, ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В последствие, 12.02.2015 - то есть через 2 месяца после заключения договора аренды и до выполнения условий договора <...> в адрес администрации г. Белгорода направлено заявление на включение арендованного помещения в план приватизации муниципального имущества.

Как следует из докладной записки комитета имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода на имя главы администрации г. Белгорода от 30.03.2015 № 2396 «О рассмотрении обращения <...>» общая сумма затрат арендатора на реконструкцию кафе должна составить 15 000 000 рублей, а также предлагается согласовать включение в прогнозный план приватизации муниципального имущества городского округа «Город Белгород» на 2015 год для реализации на открытых аукционных торгах указанного нежилого помещения.

Постановлением администрации города Белгорода от 08.05.2015 № 55 прогнозный план приватизации муниципального имущества городского округа «Город Белгород» на 2015 год дополнен нежилым помещением по Театральному проезду, 1.

Первым заместителем главы администрации г. Белгорода 08.07.2015 утверждено Решение об условиях приватизации указанного объекта муниципальной собственности, в соответствии с п. 7 которого в договоре купли-продажи должны быть предусмотрены обязательные условия по аренде:

- согласно договору № 356н аренды нежилого помещения от 02 декабря 2014 года, дополнительного соглашения к договору от 23.12.2014, нежилое помещение площадью 98,6 кв.м. по проезду Театральный, 1, находится в аренде ИП Мирошникова В.А. сроком до 22.11.2019 года;

- согласно пункту 3 дополнительного соглашения от 23.12.2014 к договору № 356н аренды нежилого помещения от 02 декабря 2014 года, Арендатор имеет право на возмещение стоимости работ, выполненных в арендуемом помещении, в сумме согласно проектно-сметной документации.

В отчете об определении рыночной стоимости указанного нежилого помещения от 08.07.2015 № 299.Р-ПН/15 указано, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на основании доходного и сравнительного подхода определена в размере 6 190 000 рублей. Кроме того, оценщик учел представленное ему Заключение от 26.05.2015 в отношении проектно-сметной документации на предмет проверки достоверности определения сметной стоимости выполненных работ на объекте в сумме 23 940 786 рублей.

В результате, оценщик сделал вывод о том, что с учетом произведенных ремонтных работ данного помещения его рыночная стоимость составляет с учетом округления 30 131 000 рублей (6190000 + 23940786).

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru 10.07.2015 размещено извещение о проведении «аукциона по продаже объекта муниципальной собственности - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Белгород, проезд Театральный, д. 1» (извещение № 090715/0758790/01 согласно нумерации официального сайта в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru), а также соответствующая документация о его проведении, включая Решение об условиях приватизации указанного объекта муниципальной собственности от 08.07.2015, утвержденное Первым заместителем главы администрации г. Белгорода.

Организатор торгов - комитет имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода.

Начальная цена продажи имущества 30 131 000 рублей.

Согласно указанному извещению дата окончания подачи заявок на участие в аукционе 04.08.2015 года.

На участие в аукционе поступило четыре заявки.

По итогам аукциона между администрацией городского округа «Город Белгород» в лице комитета имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода и гражданином <...> 04.09.2015 заключен договор купли-продажи нежилого помещения муниципального фонда города Белгорода, расположенного по адресу: г. Белгород, проезд Театральный, д.1.

Согласно пунктам 2.1 – 2.3 указанного договора стоимость приобретенного по итогам аукциона помещения составляет 30 432 310 рублей.

Стоимость приобретенного помещения включает в себя стоимость неотделимых улучшений, произведенных арендатором по условиям договора аренды от 02.12.2014 № 356 н и дополнительных соглашений, в размере 23 940 786 рублей. Размер неотделимых улучшений подтверждается отчетом оценщика.

Покупатель обязан перечислить 23 940 786 рублей арендатору по банковским реквизитам ИП Мирошникова В.А.

Согласно пункту 2.4 указанного договора оставшаяся часть стоимости перечисляется покупателем по банковским реквизитам комитета имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода.

Таким образом, при проведении указанного аукциона (извещение № 090715/0758790/01) администрацией городского округа «Город Белгород», комитетом имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода предусмотрено обременение для его победителя в виде возмещения ИП Мирошникову В.А. затрат на капитальный ремонт и реконструкцию указанного объекта в размере 23 940 786 рублей.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 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, в том числе создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно указанным условиям, платеж за продажу муниципального имущества, произведенный новым собственником, поступает в бюджет города Белгорода частично (в меньшей части).

Кроме того, для третьих лиц – потенциальных участников аукциона начальная цена продаваемого имущества необоснованно увеличена почти в 5 раз.

При таких обстоятельствах, администрация городского округа «Город

Белгород», комитет имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода, предусмотрев обязательство нового собственника указанного помещения возместить ИП Мирошникову В.А. расходы на проведение его ремонта и, одновременно, инициировав досрочную приватизацию помещения (до истечения договора его аренды – то есть до 22.11.2019), создали ИП Мирошникову В.А. и аффилированным с ним лицам преимущественные условия участия в торгах, что указывает о наличии в их действиях признаков нарушения п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области от 16.06.2017 № 224 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения администрацией городского округа «Город Белгород» (308000, г. Белгород, Гражданский проспект, 38), комитетом имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода (308000, г. Белгород, ул. Николая Чумичова, 31-А) пунктов 2, 3 части 1 статьи 17, части 1 статьи 17, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

О П Р Е Д Е Л И Л:

1) Назначить дело № 247-17-АЗ к рассмотрению на 12 июля 2017 года в 14 часов 30 минут по адресу: г.Белгород, ул. Преображенская, 82.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве:

ответчиков - администрацию городского округа «Город Белгород» (308000, г. Белгород, Гражданский проспект, 38), комитет имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода (308000, г. Белгород, ул. Николая Чумичова, 31-А);

заявителя - прокуратуру г. Белгорода (308014, г. Белгород, ул. Мичурина, д.52 А);

заинтересованных лиц – индивидуального предпринимателя (ИП) Мирошникова Владимира Антоновича ИНН 312301954048); <...>

3) Ответчикам по делу – администрации городского округа «Город Белгород», комитету имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода в срок не позднее 10 июля 2017 года представить в Белгородское УФАС России надлежащим образом заверенные копии (листы прошиты, пронумерованы, скреплены соответствующей печатью, верительная надпись) следующих документов и сведения:

- документацию по организации и проведению «открытого конкурса по продаже права на заключение договора аренды (размер арендной платы в месяц) нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Белгород, проезд Театральный, д.1, общей площадью 98,6 кв. метров» (извещение № 131014/0758790/01 согласно нумерации официального сайта в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru), включая извещение, конкурсную документацию, изменения, внесенные в извещение и документацию, заявки на участие, составленные протоколы, иные имеющиеся документы);
- документацию по организации и проведению «аукциона по продаже объекта муниципальной собственности - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Белгород, проезд Театральный, д.1» (извещение № 090715/0758790/01 согласно нумерации официального сайта в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru), включая извещение, документацию об аукционе, изменения, внесенные в извещение и документацию, заявки на участие, составленные протоколы, иные имеющиеся документы);
- договоры, заключенные по результатам указанных конкурса (извещение № 131014/0758790/01) и аукциона (извещение № 090715/0758790/01), с приложением дополнительных соглашений к ним и иных документов, составленных в ходе их исполнения;
- имеющуюся переписку с ИП Мирошниковым В.А. и <...>, а также нормативные акты и внутренние служебные документы по вопросам, касающимся рассматриваемого помещения (г. Белгород, проезд Театральный, д.1);
- постановление администрации города Белгорода от 08.05.2015 № 55 о прогнозном плане приватизации муниципального имущества городского округа «Город Белгород» на 2015 год;
- отчет об определении рыночной стоимости указанного нежилого помещения от 08.07.2015 № 299.Р-ПН/15;
- письменные объяснения на обстоятельства, изложенные в настоящем определении, с указанием детальной хронологии организации и проведения указанных конкурса и аукциона, аргументации принятых решений, причин допущенных нарушений порядка их организации и проведения, с приложением подтверждающих документов.

Приложение в копиях: приказ Белгородского УФАС России от 16.06.2017 № 224 « О возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» на 1-м листе в 1-м экз.

Явка представителей лиц, участвующих в деле, с доверенностями на участие в рассмотрении дела обязательна.

Председатель Комиссии

