

ЦЕНИЕ

делу №082/10/18.1-1311/2023

Резолютивная часть объявлена 25.07.2023

Решение в полном объеме изготовлено 28.07.2023 г. Симферополь

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее – Управление) по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: Председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления; члены Комиссии: <...> – главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления; <...> – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления;

рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя <...>. (вх. №4405-ИП/23 от 12.07.2023) на действия организатора торгов – ГАУ «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона (в электронной форме) по продаже имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым и закрепленного за Государственным автономным учреждением «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» на праве оперативного управления, имущество, общей начальной минимальной стоимостью 335 566 250 рублей (размещение в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте www.torgi.gov.ru №21000015160000000341), в присутствии:

- представителя Организатора торгов – <...>.,

в отсутствие заявителя,

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

АНОВИЛА:

В адрес Управления 12.07.2023 г. поступила жалоба ИП <...>. (далее – Заявитель) на действия Организатора торгов при проведении аукциона.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в неправомерном объединении в один лот самостоятельных объектов недвижимого имущества, которое влечет за собой ограничение конкуренции.

В ходе рассмотрения жалобы установлено следующее.

23.06.2023 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении Аукциона.

Предметом торгов является заключение договора купли-продажи имущественного комплекса общей начальной минимальной стоимостью 335 566 250 (триста тридцать пять миллионов

пятьсот шестьдесят шесть тысяч двести пятьдесят) рублей (с учетом НДС), общей площадью: 3316,4 (Квадратный метр общей площади), помещения с кадастровыми номерами 90:25:010123:1059 90:25:010123:1065 90:25:010123:3501 90:25:040102:8444 90:25:010123:1744 90:25:010123:1745 90:25:010123:1746 90:25:010123:1747 90:25:010123:838 90:25:010123:839 90:25:010123:840 90:25:010123:841 90:25:010123:842 90:25:010123:843 90:25:010123:844 90:25:010123:845 90:25:010123:846 90:25:010123:847 90:25:010123:848 90:25:010123:849 90:25:010123:850 90:25:010123:851 90:25:010123:852 90:25:010123:853 90:25:010123:854 90:25:010123:855 90:25:010123:856 90:25:010123:857 90:25:010123:858.

Возникновение права на отчуждение имущества, являющегося предметом торгов, путем проведения аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений, имущества, закрепленного на праве оперативного управления за Государственным автономным учреждением «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» обусловлено постановлением Государственного Совета Республики Крым от 24 мая 2023 года № 1765-2/23 «О согласовании отчуждения недвижимого имущества из собственности Республики Крым», распоряжением Совета министров Республики Крым от «19» июня 2023 г. № 977-р «О предоставлении согласия на отчуждение имущества, находящегося в собственности Республики Крым».

Организатор торгов в своих возражениях указывает, что объект торгов согласно отчету об оценке имущества, составленному уполномоченным специалистом, рассматривается как комплекс квартир, имеющий необходимые условия для краткосрочного, так и долгосрочного проживания, ранее использовавшийся в качестве апарта-отеля, а также нежилых помещений и паркингов, как объектов вспомогательного назначения, необходимых для обслуживания комплекса квартир. Также ссылается на акт технического осмотра здания, в котором расположены объекты недвижимого имущества, согласно которому кроме эксплуатационных расходов на содержание и обслуживание требуется значительное выделение бюджетных средств для проведения ремонта систем водоснабжения, водоотведения, канализационных стоков и труб, вентиляции и иных систем для приведения их состояния в соответствие к нормам действующих СанПинов.

В связи с чем, с учетом отсутствия финансирования расходов, использования ранее имущества в коммерческих целях как помещений для временного проживания людей, с целью повышения коммерческой привлекательности объекта, создания дополнительных рабочих мест (для обслуживания апарта-отеля необходимы: администратор, горничные, сантехники/электрики, бухгалтер), Организатором торгов данное имущество было включено в один лот.

Согласно Приложению № 3 к постановлению Государственного Совета Республики Крым от 24.05.2023 №1765-2/23 и Приложению № 2 к распоряжению Совета министров Республики Крым от 19.06.2023 №977-р Государственным Советом Республики Крым и Советом министров Республики Крым дано согласие на отчуждение имущества, закрепленного за Организатором торгов, конкретным и определенным перечнем, который полностью соответствует выставленному на Аукцион имуществу.

Как следует из представленного Отчета №237-23 от 28.04.2023 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества Республики Крым, выставленного на торги, объект оценки рассматривается как комплекс квартир, имеющий необходимые условия для краткосрочного, так и долгосрочного проживания, ранее использовавшийся в качестве апарта-отеля, а также нежилых помещений и паркингов, как объектов вспомогательного назначения, необходимых для обслуживания комплекса квартир; недвижимое имущество фактически представляет собой квартиры, расположенные в жилом комплексе «ОМЕГА», ранее использовавшиеся как апарта-отель «Ялтинский бриз». Отчет составлен уполномоченным специалистом-оценщиком.

Комиссия Управления, изучив доводы Заявителя, подставленные документы электронной площадки, возражения Организатора торгов приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» от 21.03.2014 № 6-ФКЗ до 1 января 2019 года на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя особенности регулирования имущественных, градостроительных, земельных и лесных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учёта недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут быть установлены нормативными правовыми актами Республики Крым и нормативными правовыми актами города федерального значения Севастополя по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере.

В связи с необходимостью завершения мероприятий по интеграции Крымского региона в экономическую и правовую системы Российской Федерации Федеральным конституционным законом до 1 января 2023 года продлевается период, в течение которого могут быть установлены особенности регулирования имущественных и земельных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учёта недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок.

В Республике Крым был принят Закон от 01.04.2019 № 587-ЗРК/2019 «О порядке и условиях приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым», а также Постановление Совета министров Республики Крым от 11.11.2014 № 438 «Об утверждении Порядка отчуждения имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым» (далее – Порядок).

Согласно пункту 5.10. Порядка при принятии решения о заключении сделки по результатам торгов торги проводятся в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом, в соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции (в ред. Постановления Совета министров Республики Крым от 06.12.2018 № 607). Организатором торгов по отчуждению имущества, а также в случаях, указанных в пункте 5.12 раздела 5 настоящего Порядка, выступает государственное предприятие, или государственное учреждение, или специализированная организация, действующая на основании договора.

Статья 17.1 Закона о защите конкуренции регламентирует 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.

Порядок проведения таких конкурсов и аукционов регламентирован Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «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» (вместе с «Правилами 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).

Пунктом 1 указанных Правил установлено, что их целью является обеспечение единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширение возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развитие добросовестной конкуренции, совершенствование деятельности органов государственной власти и органов местного

самоуправления, обеспечение гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращение коррупции и других злоупотреблений.

По смыслу закона организатор торгов, обязан действовать добросовестно и быть заинтересованным в расширении круга участников, должен воздерживаться от совершения каких-либо действий, направленных на безосновательное, формальное создание препятствий для участия в торгах.

Согласно Распоряжению Совета министров Республики Крым от 23 декабря 2014 года № 1481-р «О создании государственного автономного учреждения «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» создано Государственное автономное учреждение «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым». Учредителем (собственником) ГАУ «РДИ РК» является Республика Крым в лице Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым.

Предметом деятельности и целями создания Учреждения является оказание услуг (выполнение работ) в целях осуществления полномочий органов государственной власти Республики Крым, предусмотренных Федеральным законом от 06.10.1999г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», в части обеспечения надлежащего учета, содержания, сохранности движимого и недвижимого имущества Республики Крым, в том числе составляющего имущественную казну Республики Крым и других вопросов, касающихся государственного имущества Республики Крым, в частности организации и проведения торгов на отчуждение приватизируемого движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым.

Отношения по реализации государственного и муниципального имущества имеют специфику по сравнению с реализацией иного имущества в силу того, что данные отношения должны обеспечить удовлетворение публичных интересов (общества, государства, местного населения, муниципального образования), а значит связано с осуществлением полномочий органов государства и местного самоуправления. В силу данного обстоятельства, особенностью регулирования данных отношений является то, что они не могут быть произвольными, а должны основываться на законе.

Рассматриваемый аукцион проводился в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «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», статьями 17 и 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Порядком отчуждения имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым, утвержденным постановлением Совета министров Республики Крым от 11.11.2014 №438 и иными правовыми нормами, регулирующими проведение торгов.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о

контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Законодательный запрет установлен на включение в состав одного лота технологически и функционально не связанного государственного имущества (пункт 112 Правил). Согласно заключению специалиста-оценщика реализуемые объекты связаны функционально ввиду их использования ранее в качестве апарта-отеля. Иное в данном конкретном случае не опровергается ни материалами рассматриваемой жалобы, ни самим заявителем. Согласно Протоколу об итогах Аукциона от 18.07.2023 участие в торгах приняли два претендента, что ставит под сомнение аргумент заявителя, что продажа имущества в данном конкретном случае ограничивает конкуренцию.

Заявитель на заседания Комиссии дважды не являлся (ни в момент первого заседания 20 июля 2023 года, ни во второе заседание 25 июля 2023 года), доказательств нарушения его прав и законных интересов не представил, за разъяснениями, а также осмотром имущества к Организатору торгов не обращался.

Оператор электронной торговой площадки «РТС-тендер» в письме от 21.07.2023г. сообщил антимонопольному органу, что Заявитель заявку для участия в данной торговой процедуре не подавал, денежные средства в размере комиссии оператора по процедуре на счет, открытый на площадке, не вносил.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что довод Заявителя не находит своего подтверждения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу индивидуального предпринимателя <...>. (вх. №4405-ИП/23 от 12.07.2023) на действия организатора торгов – ГАУ «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» при проведении открытого аукциона (в электронной форме) по продаже имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым и закрепленного за Государственным автономным учреждением «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» на праве оперативного управления, имущество, общей начальной минимальной стоимостью 335 566 250 рублей (размещение в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте www.forgi.gov.ru №21000015160000000341) необоснованной.

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