

РЕШЕНИЕ

по делу № 082/10/18.1-2115/2023

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном

статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года

№ 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

г. Севастополь

Резолютивная часть решения объявлена 16 октября 2023 года.

Решение изготовлено в полном объеме 17 октября 2023 года.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) Межрегионального Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополь (далее – Управление) в составе: <...> В.В. – исполняющий обязанности заместителя руководителя – начальника отдела контроля за соблюдением антимонопольного законодательства, рекламы и контроля закупок города Севастополя Крымского межрегионального УФАС России (далее – Отдел), председатель Комиссии; <...> А.А. – главный специалист-эксперт Отдела Управления, член Комиссии; <...> А.В. – специалист-эксперт Отдела Управления, член Комиссии, при очном участии представителей Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя: <...> О.А. (доверенность №44 от 09.02.2023г.), <...> О.В. (доверенность №74 от 03.05.2023г.), Индивидуального предпринимателя <...> М.О. (личность удостоверена водительским удостоверением, далее – Третье лицо), в качестве слушателя присутствовала: <...> Д.О. (личность удостоверена паспортом), представитель Индивидуального предпринимателя <...> Е.Ю. посредством интернет-видеоконференции через программу TrueConf не подключался, очную явку не обеспечил, о дате, месте и времени проведения заседания уведомлен надлежащим образом, рассмотрев жалобу Индивидуального предпринимателя <...> Елены Юрьевны (далее – Заявитель) на действия Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды встроенных нежилых помещений подвала (№II – 3, с № II-5 по II-8) в здании лит. «А», общей площадью 51,1 кв.м., кадастровый номер: 91:04:003020:660, расположенные по адресу: г. Севастополь, ул. Курчатова, 1., извещение № 22000072980000000115, лот №1, (далее – Торги), заслушав пояснения представителя Заказчика, рассмотрев представленные материалы, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении Торгов размещено на Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заявитель считает, что Организатор торгов должен признать недействительными

торги на помещение, а также предоставить право на участие в торгах. В своей жалобе указал следующее:

1. Заявитель рассчитывал на предложение первоочередного права на заключение договора аренды.
2. Здание, в котором находится помещение не имеет 5 этажей, а 3 этажа.
3. В помещении нет электричества, так как кабель находится в собственности Заявителя, и он был им отключен.
4. По технической документации вход показан с подъезда жилого дома. Однако помещение имеет отдельный вход с улицы.
5. Помещения не соответствует хорошему состоянию.

Заказчик с доводами жалобы не согласен, считает их необоснованным, представил документы и возражения на жалобу.

Исследовав, имеющиеся в материалах дела, сведения и документы, Комиссия Управления установила следующее:

Дата и время начала приёма заявок: 30.08.2023 10.00 (МСК).

Дата и время окончания приема заявок: 20.09.2023 в 11.00 (МСК).

Дата и время окончания проведения аукциона: 25.09.2023 в 10.00 (МСК).

Начальная цена электронного аукциона на аренду встроенных нежилых помещений подвала с кадастровым номером: 91:04:003020:660, извещение № 22000072980000000115, лот №1, установлена в размере 342 901,44 рублей.

1. Договор аренды №109-09 с частным предприятием "Лот Сервис", учредителем которого являлся Заявитель в отношении спорного объекта недвижимости сроком на 5 лет был заключен 27.10.2009, то есть в период действия на территории города Севастополя законодательства Украины.

Согласно части 3 статьи 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 Севастополь" от 21.03.2014 № 6-ФКЗ (далее - Закон №6- ФКЗ) Республика Крым и город Севастополь считаются принятыми в Российскую Федерацию с даты подписания Договора между Российской Федерацией и Республикой Крым о принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя, то есть с 21.03.2014.

В соответствии со статьей 23 Закона №6-ФКЗ законодательные и иные нормативные правовые акты Российской Федерации действуют на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя со дня принятия в Российскую Федерацию Республики Крым и образования в составе Российской Федерации новых субъектов, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным конституционным законом.

Статьей 1 Закона города Севастополя от 25.07.2014 №46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города • Севастополя» (далее - Закон №46-ЗС) определено, что данный закон устанавливает особенности регулирования земельных и иных имущественных отношений, а также отношений в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории города Севастополя.

В соответствии с частью 2 статьи 18 Закона Севастополя №104-ЗС договоры аренды государственного имущества, находящегося в собственности города Севастополя, заключенные до 21 марта 2014, подлежат перезаключению с субъектом хозяйствования (после приведения уставных документов данным субъектом в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и регистрации в органах Федеральной налоговой службы) без предъявления дополнительных требований и сохраняют свое действие до окончания срока, на который они были заключены, кроме случаев изменения условий договора по соглашению сторон.

В адрес ЧП "Лот Сервис" Департаментом было направлено письмо (от 20.10.2014 №02-02/1073) с предложением подписать дополнительное соглашение к договору аренды №109 - 09 от 27.10.2009 для приведения договора аренды в соответствие со статьей 18 Закона Севастополя №104-Зс, однако, арендатор оставил указанное обращение без ответа.

Таким образом, права арендатора в рамках договора аренды №109-09 от 27.10.2009 у ЧП "Лот Сервис" сохранялись в пределах срока аренды - до 07.10.2014, оснований продления арендных отношений в отсутствие, подписанного сторонами договора дополнительного соглашения, не имелось, но по истечению срока действия договора помещение освобождено не было. В связи с чем Департамент обратился за урегулированием спора в суд. Решением Арбитражного суда города Севастополя от 06.04.2018 по делу № А84-385/2018 иски Департамента к частному предприятию "Лот Сервис" о взыскании задолженности по договору аренды и возврате арендованного имущества удовлетворены, взыскателю выдан исполнительный лист на возврат арендованного имущества.

В ходе исполнительного производства выявлено, что указанное помещение занимает не ЧП "Лот Сервис", а Заявитель, в связи с чем, акт приема передачи не был подписан, Департамент вновь обратился в суд с иском Заявителю, но уже к Заявителю.

Рассмотрев материалы дела № А84-4502/20 Арбитражный суд города Севастополя установил, что Заявитель не является правопреемником частного предприятия "Лот Сервис", в связи с чем в отношении Заявителя не могли быть применены нормы пункта 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции" о заключении договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности, без проведения конкурса, на которые ссылалась Заявитель при отказе высвободить помещение. Доводы о состоявшейся уступке арендных прав между ЧП "Лот Сервис" и Заявителем суд отклонил в виду отсутствия согласия Департамента согласно требованиям пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, Арбитражный суд города Севастополя решением от 02.12.2020 по

делу №А84-4502/20 обязал Заявителя освободить недвижимое имущество. Акт приема-передачи был подписан Заявителем спустя почти два года после вступления решения в законную силу.

Организатором торгов была начислена плата Заявителю за фактическое пользование помещением с момента вступления в законную силу решения суда №А84-4502/20 до даты подписания акта приема передачи (с 20.11.2020 по 22.07.2022), Арбитражный суд города Севастополя решением от 15.03.2023 по делу №А84-10244/2022 иск о взыскании платы за указанный период поддержал.

В свою очередь Заявитель вышеуказанное решение в данный момент обжалует, ссылаясь на отсутствие договорных отношений между Организатором торгов и Заявителем

На основании вышеизложенного следует, что у Заявителя отсутствовали основания для заключения договора аренды на новый срок, а также дополнительные преференции в качестве уведомления о проведении конкурентной процедуры в соответствии с Законом о защите конкуренции.

2. При изучении документации к аукциону по извещению № 22000072980000000115 была выявлена техническая ошибка в части указания количества этажей здания, но помещение, предоставляемое в аренду, находится на цокольном этаже и этажность здания, в котором оно расположено не влияет на характеристики предмета аукциона.

3. Согласно требованиям пункта 105 приказа 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» (далее - Приказ ФАС) в извещении о проведении аукциона указываются технические характеристики имущества, в том числе возможность подключения, обязательств по предоставлению технических условий не устанавливает.

4. В документации об аукционе указано, что помещение имеет отдельный вход, что подтверждается фотоматериалами к извещению. Вместе с тем при подписании акта приема передачи от 22.07.2022 Заявителем для подтверждения законности перепланировки помещения предоставлены следующие документы и материалы:

-приказ Фонда коммунального имущества Севастопольского городского совета №835 от 03.11.2006 «О разрешении проведения неотделимых улучшений недвижимого имущества, расположенного по адресу: ул. Курчатова, 1;

-приказ Фонда коммунального имущества Севастопольского городского совета №866 от 25.06.2010 «Об оформлении права собственности на объект недвижимого имущества»;

-заключение Управления градостроительства и архитектуры Севастопольской городской государственной администрации № С-82/09 от 19.05.2009 по рабочему

проекту «Реконструкция нежилых помещений под домашнюю кухню-закусочную по ул. Курчатова, 1»;

-распоряжение Севастопольской городской государственной администрации № 889-Р от 04.11.2008 «О предоставлении частному предприятию «Лот Сервис» разрешения на реконструкцию встроенных нежилых помещений по ул. Курчатова, 1;

-заключение Главного государственного врача города Севастополя Тарасова В.Б. №39 на проект строительства № 166/07 от 18.01.2008;

-приказ государственной организации «Архитектурно-строительный и технический надзор» №214 от 11.06.2009 «О назначении ответственного по техническому надзору».

Вышеуказанные документы приложены к акту проверки Инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости Департамента от 04.07.2022 № 2562.

Экспликация и поэтажный план в документации к аукциону отображены из действующего технического плана. В настоящее время Департаментом проводится работа по узакониванию перепланировки и реконструкции на основании документов, предоставленных Заявителем, для внесения изменений в техническую документацию.

5. Оценка объекта недвижимости проводится квалифицированным экспертом оценщиком, состоящим в реестре саморегулируемой организации оценщиков, в соответствии с нормами действующего законодательства, но мнение о состоянии помещения может быть сугубо индивидуально исходя из личных убеждений каждого гражданина. В связи с чем, Организатором торгов согласно пункту 2.2 Документации об аукционе организована возможность осмотра имущества, согласно которому любое лицо независимо от регистрации на электронной площадке имеет право на осмотр согласно порядку и срокам, указанным в извещении и документации к аукциону.

На момент рассмотрения жалобы процедура аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности города Севастополя по извещению № 22000072980000000115 была признана несостоявшейся в связи с принятием решения о признании только одного претендента участником аукциона, процедура приостановлена на стадии заключения договора.

В ходе проведения заседания 09.10.2023 Комиссией управления было принято решение отложить рассмотрение жалобы с целью привлечения Третьего лица, а также получения от Организатора торгов дополнительных сведений для ознакомления Комиссией Управления.

Комиссия ознакомилась с представленными Организатором торгов дополнениями и установила, что признание аукциона несостоявшимся не нарушило прав Третьего лиц при проведении торгов.

При этом Комиссией установлено, что Заявитель не участвовал в проведении Торгов, не подавал заявок на участие в Торгах, не подавал задаток для участия в аукционе, не направлял Организатору торгов запросов относительно порядка проведения торгов.

По правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

Установлено, что Заявителем обжалуется положения Извещения о проведении аукциона.

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.

Заявитель не доказал свою заинтересованность в Торгах и не предоставил сведений, позволяющих определить, что его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения Торгов.

В противном случае реализация такого права необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников Торгов, которые подали заявки в соответствии с условиями сообщения.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Заявитель таких доказательств не представил, на заседание Комиссии не явился, будучи извещен надлежащим образом, в связи с чем Комиссия делает вывод о недоказанности Заявителем нарушения своих прав.

Обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

Учитывая, что Заявитель не является участником торгов или иным лицом, указанным в части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия приходит к выводу, что целью направления указанной жалобы в антимонопольный орган является затягивание процедуры проведения Торгов.

Согласно статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, "действия в обход закона" с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Следует, отметить, что согласно сложившейся судебной практике антимонопольный орган не вправе рассматривать жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции на действия организатора торгов по размещению в извещении о проведении торгов обязательных в силу закона сведений, поступившие от лиц, которые не подали заявку на участие в торгах (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 03.09.2016 N 302-КГ16-10547, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2018 по делу N А76-19004/2017, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.03.2018 по делу N А76-7435/2017).

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что обжалование Заявителем порядка проведения торгов не подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и свидетельствует о злоупотреблении Заявителем своим правом на обжалование процедуры.

Таким образом, на основании вышеизложенного Комиссия оставляет жалобу Заявителя на действия Организатора торгов без рассмотрения.

Исследовав представленные материалы, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу Индивидуального предпринимателя <...> Елены Юрьевны на действия Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя при проведении аукциона на право заключения договора аренды встроенных нежилых помещений подвала (№II – 3, с № II-5 по II-8) в здании лит. «А», общей площадью 51,1 кв.м., кадастровый номер: 91:04:003020:660, расположенные по адресу: г. Севастополь, ул. Курчатова, 1., извещение № 22000072980000000115, лот №1, без рассмотрения.
2. Снять ограничения, установленные уведомлением Крымского межрегионального УФАС России о принятии жалобы к рассмотрению от 03 октября 2023 года № ЕК/9816/23.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1, статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду.

Решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа могут быть также обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

В случае, если решение и (или) предписание антимонопольного органа обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа, принятые по делу о нарушении антимонопольного законодательства акты могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение одного месяца с момента вступления в силу решения коллегиального органа федерального антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

В.В. <...>

Члены Комиссии:

А. А. <...>

