

РЕШЕНИЕ по делу № 07/18-19

по результатам рассмотрения жалобы ООО «Миндальная роща»

(вх. № 172/09 от 28.01.2019) на действия организатора торгов – Администрации города Алушты Республики Крым

Дата принятия решения 13.02.2019

г. Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии – начальник отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России К***;

члены комиссии: Д*** - главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России, К*** – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «Миндальная роща» (вх. № 172/09 от 28.01.2019) на действия Организатора торгов – Администрации города Алушты Республики Крым при проведении открытого конкурса № 29-2018 на право заключения договора аренды имущества муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым по лоту № 7 - часть противооползневого и берегоукрепительного сооружения г. Алушты на участке от очистных сооружений до Черновских камней: карта № 102, буна № 12 площадью 2072 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, с кадастровым номером 90:00:000000:201 (извещение - № 291218/10198509/01),

в присутствии представителей Заявителя – А*** (Доверенность № б/н от 05.02.2019), Кутковской Н.М. (доверенность № б/н от 05.02.2019);

в присутствии представителей Организатора торгов – П*** (Доверенность № 281/02.18 от 05.02.2019) и Л*** (доверенность № 49/02.18 от 15.01.2019),

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

УСТАНОВИЛА:

28.01.2019 в Крымское УФАС России поступила жалоба ООО «Миндальная роща»

(вх. № 172/09 от 28.01.2019) на действия Организатора торгов – Администрации города Алушты Республики Крым при проведении открытого конкурса № 29-2018 на право заключения договора аренды имущества муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым по лоту № 7 - часть противооползневого и берегоукрепительного сооружения г. Алушты на участке от очистных сооружений до Черновских камней: карта № 102, буна № 12 площадью 2072 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, с кадастровым номером 90:00:000000:201 (извещение - № 291218/10198509/01).

Заявителем в жалобе были указаны следующие доводы:

1. По мнению Заявителя, Организатором торгов нарушено действующее законодательство при проведении конкурса на право заключения договора аренды имущества, часть которого располагается на арендуемом Заявителем, земельном участке;
2. В проект договора аренды Организатором торгов включены обязательные для выполнения арендатором условия, противоречащие нормам действующего законодательства Российской Федерации, а именно:

-не соответствие целей и предмета договора;

-вменение арендатору по договору аренды обязанности оформления документов для открытия и функционирования пляжа общего пользования;

-обязательная компенсация арендатором арендодателю затрат на проведение независимой оценки имущества;

-включение в договор обязанности арендатора производить аварийные работы, капитальный и текущий ремонт арендуемого имущества.

При рассмотрении данной жалобы 06.02.2019 в связи с необходимостью получения полной информации для рассмотрения жалобы по существу, Комиссией антимонопольного органа был сделан перерыв до 11:00 часов 13.02.2019.

Представители Организатора торгов с доводами указанными в жалобе Заявителя не согласились, пояснив, что конкурсная документация была разработана в соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», 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 № 67).

В ходе рассмотрения жалобы и изучения представленных документов и пояснений, Комиссией Крымского УФАС России в отношении довода № 1 установлено следующее.

Организатором торгов 29.12.2018 на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении открытого конкурса № 29-2018 на право заключения договора аренды имущества муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым по лоту № 7 - часть противооползневого и берегоукрепительного сооружения г. Алушты на участке от очистных сооружений до Черновских камней: карта № 102, буна № 12 площадью 2072 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, с кадастровым номером 90:00:000000:201 (извещение - № 291218/10198509/01).

Дата начала срока подачи заявок: 30.12.2018. Дата окончания подачи заявок: 18.02.2019 в 16:00 час. Дата и время вскрытия конвертов: 18.02.2019 в 16:00 час. Дата рассмотрения заявок: 20.02.2019 в 10:00 час. Дата подведения итогов конкурса: 25.02.2019.

Предмет торгов по Лоту № 7: право пользования по договору аренды имущества муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым, находящегося в казне муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым - часть противооползневого и берегоукрепительного сооружения г. Алушты на участке от очистных сооружений до Черновских камней: карта № 102, буна № 12 площадью 2072 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, с кадастровым номером 90:00:000000:201.

Целевое назначение: иное сооружение (берегоукрепительное сооружение).

Основанием для проведения торгов являлось решение Алуштинского городского совета Республики Крым от 25.03.2015 № 9/57 «Об утверждении порядка проведения торгов (конкурса, аукциона) по продаже права на заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа Алушта Республики Крым».

Срок действия договора аренды: 10 лет.

24.12.2015 между Администрации города Алушты Республики Крым и ООО «Миндальная роща» заключен договора аренды земельного участка площадью 650 кв.м. с видом разрешенного использования - охрана природных территорий, кадастровый номер <...> :15:010109:162, расположенный по адресу: Республики Крым г. Алушта, ул. Набережная, между бунами 41 и 42.

Согласно постановлению Государственного Совета Республики Крым от 22.03.2017 «О даче согласия Совету министров Республики Крым на безвозмездную передачу недвижимого имущества из государственной собственности Республики Крым в муниципальную собственность муниципальных образований Республики Крым», распоряжению Совета министров Республики Крым от 23.03.2017 № 319-р «О безвозмездной передаче имущества из государственной собственности Республики Крым в муниципальную собственность муниципальных образований», решению Алуштинского городского совета Республики Крым от 09.11.2016 № 28/2 «О даче согласия на прием из государственной собственности Республики Крым в муниципальную собственность гидротехнических сооружений», а также с учетом передаточного акта от 02.05.2017, согласно которому ГАУ «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» передало в муниципальную собственность берегоукрепительные сооружения с кадастровым номером недвижимости 90:00:000000:201, право собственности муниципального образования

зарегистрировано 21.09.2017, принимая во внимание тот факт, что на земельном участке с кадастровым номером 90:15:010109:162 расположен земельный участок, арендованный Заявителем.

Комиссией в ходе заседания было установлено, что предметом конкурса являлось право пользования по договору аренды имущества - части противооползневого и берегоукрепительного сооружения г. Алушты на участке от очистных сооружений до Черновских камней: карта № 102, буна № 12 площадью 2072 кв.м., а не земельного участка.

Согласно п. 3.3 проекта Договора, являющегося неотъемлемой частью конкурсной документации, в арендную плату не входит плата за пользование земельным участком, на котором расположен объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке. Также согласно пояснениям представителей Организатора торгов, заключенный договор аренды земельного участка, при определении победителя по данному конкурсу, будет расторгнут в соответствии с нормами Гражданского кодекса и Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 5.20 проекта Договора арендатор недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, признанного самостоятельным объектом недвижимости и расположенного на земельном участке, относящемся к муниципальной собственности, обязуется в течение месяца с момента регистрации в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым Договора, заключить договор аренды земельного участка на срок действия Договора, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

В ходе заседания также было установлено, что Заявитель на дату рассмотрения жалобы заявку на участие в конкурсе не подавал.

Комиссия Крымского УФАС России приходит к выводу, что права и законные интересы Заявителя, отраженные в данном доводе, не были нарушены. Довод № 1 не находит своего подтверждения.

В отношении довода № 2 о содержании в проекте договора обязательных условий, противоречащих нормам действующего законодательства Российской Федерации, Крымское УФАС России установило следующее.

Конкурсная документация в Приложении № 6 содержит проект договора аренды недвижимого имущества, находящегося в казне муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым.

Согласно п. 1.2 проекта Договора указано, что имущество передается в аренду с целью содержания и эксплуатации берегоукрепительного сооружения; обеспечения соблюдения обязательных требований при эксплуатации, реконструкции гидротехнических сооружений, а также их техническое обслуживание, эксплуатационный контроль и текущий ремонт; организацию пляжного отдыха и осуществление мероприятий по благоустройству пляжных территорий.

Организация пляжного отдыха и осуществление мероприятий по благоустройству пляжных территорий включает в себя определение следующих обязательных

функциональных зон береговой части пляжа.

В соответствии с п. 5.1 проекта Договора арендатор обязуется использовать арендованное имущество в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора, в том числе по организации пляжного отдыха арендатор обязуется обеспечить установку на территории пляжа объектов, предназначенных для обеспечения безопасности людей на воде, объектов санитарно-гигиенического и рекреационного назначения согласно схеме пляжа, а также до начала купального периода курортного сезона каждого соответствующего года на протяжении действия настоящего договора оформить разрешительные документы для открытия и функционирования пляжа общего пользования в текущем году.

На гидротехнических сооружениях, в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 117-ФЗ Арендатор обязуется:

-соблюдать требования правил эксплуатации гидротехнического сооружения и обеспечивать соответствующую обязательным требованиям квалификацию работников эксплуатирующей организации;

-заключать договор обязательного страхования гражданской ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;

-несет ответственность за безопасность гидротехнического сооружения (в том числе возмещает в соответствии со статьями 16, 17 и 18 Федерального закона № 117-ФЗ ущерб, нанесенный в результате аварии гидротехнического сооружения).

Согласно п. 5.3 проекта Договора арендатор обязан компенсировать арендодателю затраты на проведение независимой оценки имущества в сумме 567,00 (пятьсот шестьдесят семь) руб. в срок, установленный для внесения первого арендного платежа с предоставлением арендодателю копии платежного поручения с отметкой банка об оплате и предъявлением оригинала для ознакомления.

По п. 5.8 проекта Договора арендатор обязуется в течение месяца со дня заключения настоящего Договора застраховать арендованное имущество на сумму не ниже его стоимости.

Пунктом 5.12 проекта Договора установлено, что арендатор за счет собственных средств обязан производить аварийные работы, капитальный и текущий ремонт арендуемого имущества с предварительным письменным уведомлением арендодателя.

Также в приложении № 1 «Акт приема-передачи недвижимого имущества» к проекту Договора аренды указано, что арендатор принимает часть противооползневого и берегоукрепительного сооружения и не имеет претензий по техническому состоянию полученного имущества.

Согласно пояснениям представителей Организатора торгов, содержание и эксплуатация, ремонт и иное установлено в проекте Договора в соответствии с Федеральным законом № 117-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений»

(далее – Федеральный закон № 117-ФЗ).

Согласно ст. 3 Федерального закона № 117-ФЗ гидротехнические сооружения – это плотины, здания гидроэлектростанций, водосбросные, водоспускные и водовыпускные сооружения, туннели, каналы, насосные станции, судоходные шлюзы, судоподъемники; сооружения, предназначенные для защиты от наводнений, разрушений берегов и дна водохранилищ, рек; сооружения (дамбы), ограждающие хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций; устройства от размывов на каналах, а также другие сооружения, здания, устройства и иные объекты, предназначенные для использования водных ресурсов и предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов, за исключением объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, предусмотренных Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;

-эксплуатирующая организация - государственное или муниципальное унитарное предприятие либо организация любой другой организационно-правовой формы, на балансе которой находится гидротехническое сооружение;

-собственник гидротехнического сооружения - Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, физическое лицо или юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющие права владения, пользования и распоряжения гидротехническим сооружением.

В соответствии со ст. 5 Федерального закона № 117-ФЗ органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области безопасности гидротехнических сооружений на основе общих требований к обеспечению безопасности гидротехнических сооружений, определенных в статье 8 настоящего Федерального закона, решают вопросы безопасности гидротехнических сооружений на соответствующих территориях, за исключением вопросов безопасности гидротехнических сооружений, находящихся в муниципальной собственности, а также обеспечивают безопасность гидротехнических сооружений, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, а также капитальный ремонт, консервацию и ликвидацию гидротехнических сооружений, которые не имеют собственника или собственник которых неизвестен либо от права собственности на которые собственник отказался и которые находятся на территориях субъектов Российской Федерации.

Также ст. 9 Федерального закона № 117-ФЗ установлены обязанности собственника гидротехнического сооружения и (или) эксплуатирующей организации, согласно которых последние обязаны в том числе:

-организовывать эксплуатацию гидротехнического сооружения в соответствии с разработанными и согласованными с федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на проведение федерального государственного надзора в области безопасности гидротехнических сооружений, правилами эксплуатации гидротехнического сооружения и обеспечивать соответствующую обязательным требованиям квалификацию работников эксплуатирующей организации;

-заключать договор обязательного страхования гражданской ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном

страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;

-осуществлять капитальный ремонт, реконструкцию, консервацию и ликвидацию гидротехнического сооружения в случае его несоответствия обязательным требованиям.

Комиссией установлено, что предметом торгов являлось часть противооползневого и берегоукрепительного сооружения, таким образом, действие Федерального закона № 117-ФЗ на предмет торгов не распространяется.

Кроме того, Комиссией установлено, что согласно п. 6.1 проекта Договора арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам.

Комиссия в ходе заседания Комиссией Крымского УФАС России при изучении документов и материалов дела, установлено, что Организатором торгов в проект Договора, включены завышенные требования в части обязанностей арендатора.

Исходя из чего, довод № 2 Заявителя находит свое подтверждение.

На основании вышеизложенного, Комиссией Крымского УФАС России, жалоба Заявителя признана обоснованной.

На основании изложенного и в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Крымского УФАС России,

Р Е Ш И Л А:

1.Признать жалобу ООО «Миндальная роща» (вх. № 172/09 от 28.01.2019) на действия Организатора торгов – Администрации города Алушты Республики Крым при проведении открытого конкурса № 29-2018 на право заключения договора аренды имущества муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым по лоту № 7 - часть противооползневого и берегоукрепительного сооружения г. Алушты на участке от очистных сооружений до Черновских камней: карта № 102, буна № 12 площадью 2072 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, с кадастровым номером 90:00:000000:201 (извещение - № 291218/110198509/01), обоснованной.

2.Выдать Организатору торгов - Администрации города Алушты 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 уведомлениями исх. № 07/132 от 30.01.2019 и исх. № 07/185 от 06.02.2019.

Решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии