

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю по рассмотрению дела № 1/08-2017, возбужденного по признакам нарушения Управлением муниципальной собственности г. Владивостока (ул. Западная, д. 15, г. Владивосток, 690091) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛ:

Приморским УФАС России рассмотрено обращение Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Приморском крае о проведении проверки на соответствие антимонопольному законодательству действий администрации г. Владивостока по проведению 19.07.2016 аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества нежилого сооружения – подземного пешеходного перехода по адресу: проспект 100-летия Владивостоку 143 в г. Владивостоке, инв. № 05:401:002:000334230, площадью 259, 8 кв.м.

В результате исследования материалов, представленных УМС г. Владивостока по запросу Приморского УФАС России, и их оценки установлено следующее.

Муниципальному образованию г. Владивосток принадлежит на праве собственности сооружение – подземный пешеходный переход в районе проспекта 100-летия Владивостоку 143 в г. Владивостоке (далее - подземный переход), свидетельство о гос. регистрации права от 03.12.2010 № 25-АБ 492562, право муниципальной собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество за № 25-25-01/165/2010-155.

Как указал Пленум ВАС РФ в пункте 9 постановления от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», положение ГК РФ не ограничивает право сторон заключить такой договор аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть»

В соответствии с пунктом 3 статьи 26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием арендуемой площади.

Согласно пункту 9 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о государственном кадастре недвижимости) в редакции, вступившей в силу с 01.10.2013 г., в государственный кадастр недвижимости подлежат внесению сведения об объекте недвижимости: сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных [порядком](#) ведения государственного кадастра недвижимости.

В соответствии с Порядком ведения государственного кадастра недвижимости,

утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 04.02.2010 № 42, в государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о частях помещения (пункт 84): 1) учетный номер части помещения и дата его внесения в ГКН; 2) площадь части помещения в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра; 3) описание местоположения части помещения; 4) сведения о прекращении существования части помещения (дата снятия с кадастрового учета).

Исходя из перечисленных норм, с 01.10.2013 г. часть объекта (помещения), подлежащая передаче в аренду, в обязательном порядке должна быть поставлена на кадастровый учет.

Материалами подтверждается, что УМС г. Владивостока произведен кадастровый учет 13 частей подземного перехода, общей площадью 259,8 кв.м: часть подземного перехода площадью 13,0 кв.м, учетный номер <...> :28:050044:884/4, номер на поэтажном плане 1; часть подземного перехода площадью 13,0 кв. м, учетный номер 25:28:050044:884/11, номер на поэтажном плане 3,4; часть подземного перехода площадью 13,0 кв. м, учетный номер <...> :28:050044:884/5, номера на поэтажном плане 5,6; часть подземного перехода площадью 12,7 кв. м, учетный номер <...> :28:050044:884/12, номера на поэтажном плане 7,8; часть подземного перехода площадью 15.1 кв. м, учетный номер <...> :28:050044:884/1, номера на поэтажном плане 9-11; часть подземного перехода площадью 6,5 кв. м, учетный номер 25:28:050044:884/8, номер на поэтажном плане 12; часть подземного перехода площадью 6,0 кв.м, учетный номер <...> :28:050044:884/3, номер на поэтажном плане 13; часть подземного перехода площадью 12,7 кв. м, учетный номер <...> :28:050044:884/6, номера на поэтажном плане 14,15; часть подземного перехода площадью 6,5 кв. м, учетный номер <...> :28:050044:884/7, номер на поэтажном плане 16; часть подземного перехода площадью 15,3 кв. м, учетный номер <...> :28:050044:884/2, номер на поэтажном плане 17,18; часть подземного перехода площадью 11,0 кв. м, учетный номер <...> :28:050044:884/13, номер на поэтажном плане 19,20; часть подземного перехода площадью 4,8 кв. м, учетный номер <...> :28:050044:884/9, номер на поэтажном плане 21; часть подземного перехода площадью 130,2 кв. м, учетный номер <...> :28:050044:884/10, номер на поэтажном плане 22.

В отношении указанных 13 частей подземного перехода 19.07.2016 УМС г. Владивостока был проведен аукцион на право заключения договора аренды. Извещение № 010616/0308185/02 опубликовано 01.06.2016 на официальном сайте РФ в сети Интернет torgi.gov.ru.

Согласно извещению о проведении аукциона и документации об аукционе на право заключения договоров аренды муниципального имущества, утвержденной начальником УМС г. Владивостока 30.05.2016 (далее - документация об аукционе), на аукцион были выставлены указанные 13 частей подземного перехода единым лотом (лот № 1). Целевое назначение указанных частей подземного перехода – для розничной торговли и бытового обслуживания.

Из документации об аукционе следует, что предметом аукциона является право аренды объектов муниципального имущества г. Владивостока, начальная (минимальная) цена лота - начальная (минимальная) цена договора аренды муниципального имущества (размер ежегодной арендной платы).

Согласно пункту 4.3 документации об аукционе начальная (минимальная) цена договора аренды (цена лота) равна ежегодной ставке арендной платы, определенной в соответствии с отчетами об оценке рыночной стоимости, рыночной величины арендной платы объекта и составляет 247412 рублей (без учета НДС) за общую площадь сооружений.

Согласно пункту 5.6.6 победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора аренды (цену лота).

Оплата по договору производится ежемесячно равными долями до 1 числа месяца, следующего за расчетным (пункт 3.1 проекта договора аренды).

Как указано в извещении, предметом торга является ежегодный платеж, ежегодный платеж

составляет 247412 рублей, общая начальная (минимальная) цена за договор – 247412 рублей.

Таким образом, предметом аукциона являлась ежегодная арендная плата за 13 частей подземного перехода, на аукционе торговалась на повышение начальная ежегодная арендная плата в размере 247412 рублей.

Вместе с тем, извещением также предусмотрено, что платеж за право заключения договора аренды составляет 247412 рублей.

На участие в аукционе согласно протоколу от 19.07.2016 № 2 об итогах аукциона было подано 7 заявок: ИП Сурневой И.А., <.....>, ИП Даниловой В.Н., <.....>, ООО «Севан», ООО «Техпрогресс» и ООО «Олимп».

По результатам аукциона победителем был признан индивидуальный предприниматель Данилова В.Н., с которым был заключен договор от 08.08.2016 № 05-04867-014-Н-АР-739500 аренды недвижимого имущества, предметом которого является передача за плату во временное владение и пользование всех 13 частей подземного перехода.

Указанный Договор аренды зарегистрирован Управлением Росреестра по Приморскому краю 25.10.2016.

Часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: 1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации; 2) 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; 3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений; 4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Наряду с установленными частью 1 настоящей статьи запретами при проведении торгов, если организаторами или заказчиками торгов являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах (часть 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции).

Наряду с установленными частями 1 и 2 настоящей статьи запретами при проведении торгов на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд запрещается ограничение конкуренции между участниками торгов путем включения в состав лотов продукции (товаров, работ, услуг), технологически и функционально не связанной с товарами, работами, услугами, поставки, выполнение, оказании е которых являются предметом торгов (часть 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции).

Исходя из буквального толкования и смысла положений статьи 17 Закона о защите конкуренции запрещаются любые действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов. Перечень нарушений, перечисленный в указанной статье, не является исчерпывающим, и для квалификации действий по организации и проведению торгов как нарушающих требования антимонопольного законодательства необходимы установление и оценка последствий тех или иных нарушений Закона о защите конкуренции с точки зрения их фактического либо возможного влияния на конкурентную среду в конкретном случае.

В соответствии с положениями статьи 447 ГК РФ торги (аукцион, конкурс) представляют собой особый способ заключения договора, при котором договор заключается с лицом, предложившим наиболее высокую цену и (или) лучшие условия исполнения договора. Процедура проведения торгов основана на состязательности хозяйствующих субъектов, то есть на конкуренции (соперничестве хозяйствующих субъектов).

Таким образом, торги представляют собой конкурентный способ заключения договоров в отношении государственного или муниципального имущества, при котором большее число хозяйствующих субъектов, участвующих в торгах, повышает уровень соревнования (соперничества) между участниками торгов, и, напротив, меньшее количество участников торгов ведет к ограничению конкуренции (соперничества) при их проведении.

В связи с этим к антиконкурентным действиям при проведении торгов относятся действия, которые приводят или могут привести к ограничению круга претендентов на участие в открытом аукционе, к сокращению количества потенциальных участников торгов путем необоснованного укрупнения лотов, в частности включения в один лот объектов государственного или муниципального недвижимого имущества, их частей, каждая из которых поставлена на кадастровый учет (имеет свой учетный номер <...> имеет различную площадь и может использоваться самостоятельно разными арендаторами.

Материалами подтверждается, что УМС г. Владивостока при проведении рассматриваемого аукциона объединила в один лот (выставила одним лотом) 13 частей подземного перехода, каждая из которых имеет свой учетный номер <...> различную площадь и может использоваться разными арендаторами - хозяйствующими субъектами для розничной торговли и бытового обслуживания.

Между тем, передача в аренду части объекта недвижимости (помещения), соответственно, выставление на торги такой части, поставленной на кадастровый учет, допускается в силу пункта 9 постановления Пленума ВАС РФ № 73, пункта 3 статьи 26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», пункта 9 части 2 статьи 7 Закона о государственном кадастре недвижимости, пункта 84 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости.

Выставление на аукцион одним лотом 13 частей подземного перехода, каждая из которых имеет свой учетный кадастровый номер <...> отличается площадью и может использоваться отдельно разными арендаторами, не могло не ограничить конкуренцию и не создать угрозу конкуренции за право заключения договора аренды указанных частей подземного перехода ввиду того, что не позволило большему числу претендентов участвовать в торгах. Хозяйствующие субъекты, у которых отсутствовала необходимость аренды всех частей подземного перехода общей площадью 259,8 кв.м, но которые могли и хотели бы принять участие в аукционе в связи с потребностью и возможностью, в том числе финансовой приобрести в аренду одну или нескольких частей подземного перехода, не имели такой возможности из-за укрупнения лота, что не могло не привести к сокращению потенциальных участников рассматриваемого аукциона.

Технологическая и функциональная связь объектов означает невозможность их отдельного использования. Общие конструктивные элементы (пол, потолок, стены) частей подземного перехода не препятствуют их отдельному использованию, в связи с чем не имеется

основания для признания частей подземного перехода технологически и функционально взаимосвязанными.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса (Правила проведения конкурсов или аукционов).

Согласно подпункту 4 пункта 31 Правил проведения конкурсов или аукционов извещение о проведении конкурса должно содержать начальную (минимальную) цену договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом.

Подпунктом 4 пункта 105 Правил проведения конкурсов или аукционов предусмотрено, что в извещении о проведении аукциона должна быть указана начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом.

Приведенные нормы свидетельствуют о том, что действующее законодательство предусматривает не только обязанность по проведению торгов (конкурсов или аукционов) на право заключения договоров аренды государственного или муниципального имущества, но и необходимость определения начальной цены названных договоров (начальной ставки арендной платы за передаваемое в аренду муниципальное имущество).

Вышеуказанные Правила относительно их законности были предметом рассмотрения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, который в решении от 21.06.2012 N ВАС-4976/12 указал, что предусмотренная в данных нормах права возможность указывать начальную цену договора в размере платежа за право заключать договор не может распространяться на случаи проведения торгов на право заключения договора аренды.

Такое положение связано, прежде всего, с тем, что договор безвозмездного пользования, в отличие от договора аренды, не предполагает платежей за использование имущества.

Таким образом, подпункт 4 пункта 105 Правил проведения конкурсов или аукционов, подлежащих обязательному соблюдению при проведении аукциона в отношении государственного или муниципального имущества, подразумевает закрепление начальной цены арендной платы, а не начальной цены платы за заключение договора аренды. Следовательно, при проведении рассматриваемого аукциона не может устанавливаться платеж за право заключения договора аренды.

Как следует из материалов, в извещении о проведении аукциона, помимо установления начальной (минимальной) цены договора в размере ежегодной арендной платы, установлен платеж за право заключить договор аренды в том же размере, что и минимальный размер ежегодной арендной платы.

Таким образом, имеет место ненадлежащее информирование о предмете торга (начальная ежегодная арендная плата или платеж за право заключить договор аренды) при проведении аукциона, что не могло не ввести в заблуждение как участников аукциона, так и

потенциальных участников, которые могли бы принять участие в торгах.

Такое ненадлежащее информирование не могло не оказать влияние на результат аукциона, формирование цены по его результатам, поскольку участники аукциона могли торговаться не на увеличение ежегодной арендной платы, а за единовременный платеж за право заключения договора аренды, что исключило какую-либо конкуренцию между хозяйствующими субъектами – потенциальными арендаторами, так как в этом случае арендная плата должна быть одинаковой для всех лиц, что противоречит принципу состязательности торгов.

Надлежащее информирование направлено на обеспечение конкуренции путем привлечения наибольшего числа участников аукциона.

Ненадлежащее информирование о предмете аукциона могло уменьшить возможность участия в нем потенциальных арендаторов, так как не обеспечило однозначное восприятие соответствующих сведений потенциальными участниками и не могло не повлиять на принятие решения об участии в аукционе.

При указанных выше обстоятельствах при проведении аукциона на право заключения договора аренды 13 частей подземного пешеходного перехода, расположенного по проспекту 100-летия Владивостоку 143 в г. Владивостоке, инв. № 05:401:002:000334230, площадью 259, 8 кв.м. имеются признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в ограничении конкуренции или в создании угрозы конкуренции на товарном рынке аренды муниципального имущества, предназначенного для размещения объектов розничной торговли и бытового обслуживания, путем объединения в один лот отдельных частей подземного пешеходного перехода, каждый из которых имеют учетный номер <...> различную площадь и могут использоваться самостоятельно разными арендаторами, а также путем ненадлежащего информирования о предмете торга (аукциона).

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

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 1/08-2017 к рассмотрению на 27 апреля 2017 года в 13 часов 10 минут по адресу: ул. 1-ая Морская, д.2, г. Владивосток, каб. 446.
2. Привлечь к участию в деле в качестве:

ответчика – Управление муниципальной собственности г. Владивостока (ул. Западная, д. 15, г. Владивосток);

заявителя - Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Приморском крае (ул. Алеутская, д. 45 а г. Владивосток);

заинтересованных лиц: индивидуального предпринимателя Данилову В.Н. и МКУ «Агентство по продаже муниципальных земель и недвижимости» (Партизанский пр-т, д. 3 г. Владивосток).

3. Управлению муниципальной собственности г. Владивостока, Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Приморском крае, ИП Даниловой В.Н. и МКУ «Агентство по продаже муниципальных земель и недвижимости» в срок до 20 апреля 2017 г. представить письменные пояснения (отзыв, возражения и др.), отражающие свою позицию по настоящему

делу.

Явка заявителя, ответчика и заинтересованных лиц по делу или их представителей (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.

Председатель Комиссии