



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Калининградской области**

ул. Барнаульская, д. 4, г. Калининград, 236006,
б.о. № 5033
тел. (4012) 53-72-01, факс (4012) 53-72-00
e-mail: to39@fas.gov.ru

27.03.2017 № 870/02

На № _____ от _____

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ В
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
tu39@rosim.ru

гр. Лаврехину В.И.

ул. Набережная, д. 10,
пос. Прибрежное, Гурьевский район,
Калининградская область, 238312

Управление Федеральной антимонопольной службы по
Калининградской области направляет копию решения № Т-18/2017 от
22.03.2017.

Приложение: копия решения на 7 листах.

С Уважением,

заместитель руководителя –
начальник отдела

Н.С. Иванова

Исп. Киселёва Анна Геннадьевна,
тел. 8 (4012) 53-72-05

052767



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

22 марта 2017 года

№ Т-18/2017

г. Калининград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

ведущего заседания

Н.С. Ивановой

заместителя руководителя –
начальника отдела контроля
органов власти, закупок и
рекламы Калининградского
УФАС России;

Комиссии:

членов Комиссии:

А.Г. Киселёвой

старшего государственного
инспектора отдела контроля
органов власти, закупок и
рекламы Калининградского
УФАС России;

Ю.К. Быстровой

старшего государственного
инспектора отдела контроля
органов власти, закупок и
рекламы Калининградского
УФАС России,

с участием представителей:

организатора торгов –

Территориального

управления Федерального

агентства по управлению

государственным

имуществом в

Калининградской области

Г.П. Данилова

А.В. Коноваловой

представителя по доверенности;

представителя по доверенности,

заявителя

В.И. Лаврехина

рассмотрев жалобу гр. В.И. Лаврехина (далее – Заявитель) на действия организатора аукциона – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Горная – ул. Велосипедная

дорога (извещение № 020217/0008012/01 (лот № 1)) (далее – Аукцион) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 06.03.2017 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при формировании извещения и документации о проведении Аукциона.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

Заявитель указывает, что при формировании извещения и документации о проведении Аукциона Организатором торгов допущены нарушения действующего законодательства, а именно:

- размер обеспечения участия в Аукционе указан как 100 000 рублей, при этом в окне «Быстрый поиск» указана сумма 500 000 рублей;

- 06.02.2017 в документацию внесены изменения, в связи с чем проведение Аукциона должно осуществляться с учетом внесенных изменений, при этом, в нарушение п. 32 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 Организатором торгов не продлен срок подачи заявок;

- фактическое состояние здания не соответствует кадастровому паспорту и техническому описанию, так как полностью разрушено, в связи с чем заявленная площадь здания не соответствует действительности;

- земельный участок, на котором расположен объект торгов, обременен правами третьих лиц (находится в аренде у РЖД РФ), что не отражено в документации об Аукционе и нарушает право арендатора здания на соответствующий земельный участок, определенное ст. 652 Гражданского кодекса РФ. Кроме того, доступ к земельному участку фактически отсутствует, поскольку окружен железнодорожными путями, и затруднен прохождением наружной теплотрассы.

По мнению Заявителя, действия Организатора торгов не соответствуют требованиям действующего законодательства, не обоснованы и нарушают его законные права и интересы, поскольку создают препятствия для участия в Аукционе.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Представители Организатора торгов не согласились с доводами Заявителя и сообщили, что при проведении Аукциона действовали в соответствии с нормами Закона о защите конкуренции и Приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67.

По утверждению Организатора торгов, аукционная документация соответствует требованиям действующего законодательства.

Запросов на разъяснения положений аукционной документации не поступало.

Организатор торгов считает свои действия законными, а жалобу

Заявителя необоснованной.

Заслушав сторону Заявителя, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

02.02.2017 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: <http://www.torgi.gov.ru/> (далее - официальный сайт) размещено извещение № 020217/0008012/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Горная – ул. Велосипедная дорога (лот № 1).

Общая начальная (минимальная) цена за договор – 1 198 691,2 рублей.

Ежегодный платеж – 119 869,12 рублей.

До окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе поступило 02 (две) заявки от участников Аукциона – НОУ «Центр профессиональной подготовки»; ИП Сидорова Ю.Н., допущенных к участию в Аукционе. По результатам рассмотрения поданных заявок победителем Аукциона признано НОУ «Центр профессиональной подготовки» с предложенной ценой 125 862,58 рублей (протокол рассмотрения заявок от 28.02.2017 № 1; протокол проведения открытого аукциона от 02.03.2017 № 2).

Согласно пункту 1.1.1 раздела I «Общие сведения» аукционной документации Аукцион проводится в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 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 – Правила), Положением о Территориальном управлении Росимущества в Калининградской области, а также распоряжением Территориального управления от 01 февраля 2017 года № 21-р.

Согласно п. 1.1.6 документации об Аукционе условия аукциона, указанные в настоящей аукционной документации, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а заявка на участие в аукционе является акцептом данной оферты.

В соответствии с п. 103 Правил извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Пунктами 106, 119 Правил установлено, что организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение и документацию о проведении аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи

заявок на участие в аукционе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором аукциона, специализированной организацией на официальном сайте торгов. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

Аналогичные условия указаны в п. 12 «Извещение о проведении аукциона» документации об Аукционе: «Организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в документацию об аукционе не позднее, чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе: до «17» февраля 2017 г. Изменение объекта аукциона не допускается».

Согласно сведениям с официального сайта извещение о проведении Аукциона и документация об Аукционе размещены 02.02.2017, доступны для ознакомления без взимания платы для всех потенциальных участников торгов.

Дата окончания приема заявок - 22.02.2017.

06.02.2017 Организатором торгов внесены изменения (исправление технической ошибки) в извещение и документацию об Аукционе (далее – редакция № 2) - в сроки, установленные п.п. 106, 119 Правил (не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе). При этом срок подачи заявок на участие в Аукционе составил не менее пятнадцати дней до даты окончания подачи заявок на участие в Аукционе, что также соответствует требованиям, установленным п.п. 106, 119 Правил.

Пунктом 22 Правил установлено, что организатором конкурса или аукциона может быть установлено требование о внесении задатка. При этом размер задатка определяется организатором конкурса или аукциона. В случае если организатором конкурса или аукциона установлено требование о внесении задатка, такое требование в равной мере распространяется на всех участников конкурса или аукциона и указывается в извещении о проведении конкурса или аукциона.

В п. 12 распоряжения Территориального управления от 01 февраля 2017 года № 21-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального имущества» определено: установить требование о внесении задатка на счет организатора аукциона: - Лот № 1: 500 000 (пятьсот тысяч) рублей, без НДС.

Согласно подпункту 7 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка.

В соответствии с подпунктом 12 пункта 114 Правил документация об аукционе должна содержать требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка.

Согласно извещению о проведении Аукциона (в ред. № 2) определен размер обеспечения: 500000 рублей.

В пункте 5 «Извещение о проведении аукциона» документации об Аукционе, пункте 2.1.7 раздела 2 «Условия участия в аукционе» (в ред. № 2) установлено, что для участия в аукционе претендент обеспечивает перечисление задатка в размере: Лот № 1 - 500 000 (пятьсот тысяч) рублей, без НДС на счет Организатора аукциона. Задаток на участие в аукционе должен быть внесен по указанным реквизитам в срок, обеспечивающий его поступление на счет получателя не позднее начала рассмотрения заявок на участие в аукционе, а именно: до «22» февраля 2017 года.

Данное требование установлено в равной мере ко всем участникам Аукциона, требование о внесении задатка указано в извещении о проведении Аукциона и в документации об Аукционе.

Таким образом, учитывая, что извещение и документация о проведении Аукциона, а также изменения в извещении и документацию размещены на официальном сайте в установленные сроки, действия Организатора торгов в части соблюдения порядка размещения информации о проведении торгов, сроков подачи заявок на участие в торгах, а также установления требования о внесении задатка соответствуют требованиям, установленным Правилами.

Ссылка Заявителя на пункт 32 Правил, устанавливающий необходимость продления срока подачи заявок при внесении изменений не менее чем на двадцать дней, несостоятельна, поскольку данное положение регулирует порядок организации и проведения торгов в форме конкурса.

2. Согласно подпункту 2 пункта 105, пункта 114 Правил в извещении и документации о проведении аукциона должны быть указаны сведения о месте расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество.

В извещении о проведении Аукциона в графе «Описание и технические характеристики имущества», в приложениях №№ 1, 2 документации об Аукционе указано: сооружения спортивно-оздоровительный-спортивно-стрелковый тир 1945 год постройки; Площадь: общая 1228,5 кв.м. Количество этажей: 1; Фундамент: сведения отсутствуют; Стены: кирпичные; перекрытия: железобетонные плиты, кровля: - ; полы: - ; двери: - ; Техническое состояние: аварийное. Тип имущества: сооружение.

Согласно п.п. 1.2, 1.3 проекта договора аренды по лоту № 1 общая площадь сдаваемого в аренду Сооружения 1228.5 кв. м. Имущество принадлежит Российской Федерации на праве собственности, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.09.2016 сделана запись регистрации № 39-39/001-39/001/001/2016-4586/1.

Из представленных Организатором торгов на заседание Комиссии кадастрового паспорта, технического плана сооружения следует, что площадь данного сооружения составляет 1228,5 кв.м.

Таким образом, представленными документами подтверждаются сведения о площади сооружения, передаваемого в аренду. Требования об указании характеристик и площади, передаваемого в аренду сооружения

Организатором торгов соблюдены. Довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

Кроме того, в приложении № 2 документации об Аукционе Организатором торгов установлен график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору, что обеспечивает возможность потенциальным участникам Аукциона ознакомиться с объектом торгов для принятия решения о целесообразности принятия участия в Аукционе.

3. Довод Заявителя о нарушении прав арендатора сооружения на пользование соответствующим земельным участком в связи с наличием обременения на земельный участок по причине нахождения его в аренде у ОАО «Российские железные дороги» признается необоснованным ввиду следующего.

Как установлено, между Комитетом по управлению государственным имуществом Калининградской области и ФГУП «Калининградская железная дорога» заключен договор аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности от 18.04.2003 № 1; между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Калининградской области и ОАО «Российские железные дороги» заключено соглашение от 12.09.2007 о внесении изменений в договор аренды земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации от 18.04.2003 № 1, согласно которым арендатор принимает в аренду земельные участки, в том числе земельный участок с кадастровым номером 39:15:00 00 00:0032, находящийся в собственности Российской Федерации, под главный железнодорожный путь от Гвардейского проспекта до станции «Западный Новый», площадью 79 996 кв. м.

Пункт 1.4 Соглашения от 12.09.2007 о внесении изменений в договор аренды земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации от 18.04.2003 № 1 предусматривает, что на участках расположены объекты недвижимости, собственником которых Арендатор не является.

Согласно ч. 1 ст. 25 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) права на земельные участки возникают также по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Характер взаимосвязи прав арендатора строения с правами на земельный участок выражен в п. 1 ст. 652 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), согласно которому по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

Таким образом, нанимая строение, арендатор приобретает права на ту часть земельного участка, которая функционально обслуживает его.

Юридический характер прав арендатора строения на земельный участок зависит от характера и вида права на земельный участок, которым обладает арендодатель.

В соответствии с правилом п. 3 ст. 652 ГК РФ аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком,

установленным законом или договором с собственником земельного участка. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка (п. 2 ст. 652 ГК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Таким образом, если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

Предметом Аукциона является аренда федерального недвижимого имущества – спортивно-оздоровительного сооружения, не обремененного правами третьих лиц.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 не регламентирована необходимость предоставления сведений об обременении земельного участка, на котором расположен объект Аукциона.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос ведущего заседание Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу гр. Владимира Ивановича Лаврехина необоснованной.

Ведущий заседание Комиссии:

 Н.С. Иванова

Члены комиссии:

 А.Г. Киселёва

 Ю.К. Быстрова

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона 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.