



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 066/01/18.1-499/2022

25.02.2022

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 24.12.2021 № 500) в составе:

председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – Общество с ограниченной ответственностью «Бистро» (620072, г. Екатеринбург, ул. Новгородцевой, д. 13А, далее – ООО «Бистро»), представители – <...> (доверенность от 20.02.2022 без номера), <...> (доверенность от 20.02.2022 без номера);

организатора торгов - Администрация города Екатеринбурга в рамках деятельности Департамента по управлению муниципальным имуществом (620014, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 24а), представители – <...> (доверенность от 24.02.2022 № 9/05/02.01-13), <...>,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Бистро» (вх. № 01-3574 от 16.02.2022) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации города Екатеринбурга в рамках деятельности Департамента по управлению муниципальным имуществом, совершенные при организации и проведении торгов (№110122/0060765/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды право заключить договор аренды объекта муниципального нежилого фонда муниципального образования «город Екатеринбург»: Лот № 6 - нежилое помещение в отдельно стоящем здании (литеры А, А1), общей площадью 1 268,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Новгородцевой, д. 13-а,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 25.02.2022. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 3186 от 18.02.2022) посредством системы электронного документооборота, а также электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопотоколирование на устройство Panasonic RR-US551 700M MIC.

Защита гражданских прав в административном порядке согласно п. 2 ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов. При этом случаи, когда договор может быть заключен только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются ГК РФ или ином законе.

Заключение договоров аренды в отношении 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 (ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в ч.ч. 1 и 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (ч. 5 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 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 (далее – Правила № 67).

Основанием для проведения аукциона явилось Распоряжение Департамента по управлению муниципальным имуществом Администрации города Екатеринбурга от 11.01.2022 № 2/46/02, которым утверждены Извещение о проведении аукциона и Документация об аукционе.

Организатором аукционов согласно абз. 2 п. 4 Правил № 67 является собственник имущества, от имени которого действует орган местного самоуправления, осуществляющий функции по управлению имуществом муниципального образования.

Согласно п. 1 Извещения о проведении аукциона организатором аукциона является Администрация города Екатеринбурга в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом.

Информация о проведении конкурсов или аукционов согласно п. 27 Правил № 67 размещается на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен адрес такого сайта - www.torgi.gov.ru.

Извещение о проведении аукциона опубликовано 11.01.2022 на сайте www.torgi.gov.ru (торги № 110122/0060765/01), а также на официальном сайте муниципального образования «город Екатеринбург» (<http://екатеринбург.рф>).

Согласно данному извещению заявки на участие в аукционе принимались с 12.01.2022 по 03.02.2022 11:00.

Дата и время рассмотрения заявок – 09.02.2022 10:00.

Дата подведения итогов аукциона – 10.02.2022 10:00.

Согласно Протоколу от 09.02.2022 рассмотрения заявок на участие в аукционе на участие в аукционе поступило 2 заявки: ООО «Феникс» и ООО «Мира-Групп».

Протоколом аукциона от 10.02.2022 (далее – Протокол от 10.02.2022) победителем признано ООО «Мира-Групп».

Договор аренды муниципального имущества не заключен.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол от 10.02.2022 размещен на сайте www.torgi.gov.ru 11.02.2022, в то время как жалоба ООО «Бистро» направлена в адрес Свердловского УФАС России 16.02.2022, т.е. в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

ООО «Бистро» в жалобе указывает на то, что организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указана информация об обязанности арендатора предоставить постоянный беспрепятственный доступ в подвальное помещение представителям ООО «Бистро» с целью своевременного обслуживания коммуникаций (отопление, водоснабжение, канализация) и оперативного реагирования в случаях возникновения аварийных ситуаций. ООО «Бистро» направило организатору торгов письмо с просьбой довести до сведения участников аукциона об обязательствах в виде предоставления круглосуточного доступа представителям ООО «Бистро», при необходимости передать дубликат ключей от арендуемого помещения, а также привести в соответствие Документацию об аукционе. Вместе с тем, организатором торгов в Документацию об аукционе изменения внесены не были, срок подачи заявок на участие в аукционе продлен не был.

Организатор торгов отметил, что Извещение о проведении аукциона и Документация об аукционе были разработаны в соответствии с требованиями Правил № 67. Пунктом 3.2.22 проекта договора предусмотрено «арендатор обязан обеспечивать беспрепятственный доступ к Объекту представителям обслуживающей организации, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания, строения, сооружения и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, инженерных и электрических сетей, коммуникаций для выполнения необходимых ремонтных работ, работ «по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля». В соответствии с п. 3.2.28 проекта договора п. 3.2.22 является существенным условием договора. Нарушение существенных условий договора является основанием для досрочного расторжения договора в судебном порядке (п. 7.3 проекта договора). Для обслуживания находящихся в объекте инженерных сетей и коммуникаций доступ будет предоставлен представителям обслуживающей организации, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания, к которым представители ООО «Бистро» не относятся. Права и законные интересы ООО «Бистро» не нарушены.

В извещении о проведении аукциона согласно п. 105 Правил № 67 должны быть указаны следующие сведения:

1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона;

2) место 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;

3) целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору;

4) 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;

5) срок действия договора;

6) срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети «Интернет», на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена;

7) требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка;

8) срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона, устанавливаемый с учетом положений пункта 107 настоящих Правил;

9) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с ч.ч. 3 и 5 ст. 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом № 209-ФЗ.

В Федеральном законе от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1 ст. 2); под документированной информацией - зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством РФ случаях ее материальный носитель (п. 11 ст. 2). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством РФ или соглашением сторон (ч. 1 ст. 11).

Извещением о проведении аукциона установлено следующее:

1) Организатор аукциона – от имени муниципального образования «город Екатеринбург» Администрация города Екатеринбурга в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом, адрес: 620014, г. Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 24а, адрес электронной почты: <...>, контактный телефон: 371-20-74.

2) Объект аренды – нежилое помещение в отдельно стоящем здании (литеры А, А1), общей площадью 1268,7 квадратных метров.

Местоположение: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Новгородцевой, д. 13-а.

Дата и номер государственной регистрация права собственности муниципального образования «город Екатеринбург»:

– 24.12.2018 № 66:41:0705006:17553-66/001/2018-1, кадастровый номер: 66:41:0705006:17553 (1240,7 кв.м);

– 24.12.2018 № 66:41:0705006:17554-66/001/2018-1, кадастровый номер: 66:41:0705006:17554 (28,0 кв.м).

Технические характеристики: подвал – помещения №№ 15-47, 49, 51-67; полное благоустройство – ГВС, ХВС, отопление, водоотведение, электроснабжение (требуется заключение договора с энергоснабжающей организацией на присоединение энергетических мощностей); с отдельным входом; требуется проведение капитального ремонта; на объекте имеется изменение конфигурации помещения.

3) Целевое назначение муниципального имущества, право на которое передается по договору: виды разрешенного использования объекта муниципального нежилого фонда в соответствии Правилами землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» для территориальной зоны Ж-5.

4) Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) в размере ежемесячного платежа за право владения и пользования объектом 99400,00 рублей (девять тысяч четыреста рублей 00 копеек) без учета НДС.

5) Срок действия договора – десять лет.

6) Документация об аукционе размещена в сети «Интернет» на сайтах: www.torgi.gov.ru и <http://екатеринбург.рф> в разделе «Деловая жизнь», «Муниципальное имущество», «Имущественные торги».

Документация об аукционе предоставляется любому заинтересованному лицу на основании заявления, поданного в письменной форме, по адресу: г. Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 24а, каб. 292, тел. 371-20-74 (время приема заявлений: понедельник, пятница с 15 часов 00 минут до 17 часов 00 минут; выдача документации об аукционе: понедельник, среда с 15 часов 00 минут до 17 часов 00 минут), или в форме электронного документа, отправленного по адресу электронной почты, указанному в настоящем извещении, либо может быть скопирована им самостоятельно с сайтов www.torgi.gov.ru и <http://екатеринбург.рф> в сети «Интернет».

Срок предоставления документации об аукционе обратившемуся лицу – 2 рабочих дня со дня поступления организатору аукциона заявления о предоставлении указанной документации. За предоставление документации об аукционе плата не взимается.

7) Для участия в аукционе заявители обязаны не позднее 03.02.2022 внести задаток в размере 198800,00 рублей (сто девяносто восемь тысяч восемьсот рублей 00 копеек) без учета НДС на счет Департамента финансов Администрации города Екатеринбурга (ДУМИ л/с 89020500001), ИНН 6608004472, КПП 667101001, банк получателя – Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК 016577551, счет № 03232643657010006200, к/счет № 40102810645370000054, ОКТМО 65701000. В графе «назначение платежа» указать «перечисление задатка по лоту № 6 – ул. Новгородцевой, д. 13-а, аукцион 10.02.2022, без НДС».

8) Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее 28.01.2022.

Обязанность организатора торгов по указанию в извещении о проведении аукциона сведений об обязанности арендатора предоставить постоянный беспрепятственный доступ в подвальное помещение собственнику помещения с целью своевременного обслуживания коммуникаций Правилами № 67 не предусмотрена.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку извещение о проведении аукциона содержит предусмотренную п. 105 Правил № 67 информацию.

Также ООО «Бистро» ссылается на то, что помещение, являющееся предметом торгов, в силу закона находится в общей долевой собственности и не может являться объектом аренды.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в соблюдении процедуры проведения торгов и в победе в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов либо порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и (или) в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, (в том числе иными лицами) ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок. При этом подлежит защите лишь интерес в том, чтоб торги состоялись и было как можно больше участников торгов.

ООО «Бистро» не подавало заявку на участие в аукционе, и не обжалует процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки.

Пунктом 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 установлено, что в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество. Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). Между тем, если лицо, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу, владеет таким помещением, лишая других собственников доступа в это помещение, собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности. На такие требования распространяется общий срок исковой давности (ст. 196 ГК РФ).

Таким образом, ООО «Бистро», заведомо незаинтересованное в проведении спорных торгов, фактически пытается инициировать разрешение в административном порядке

спора о праве собственности причем неадекватными «нарушению» права собственности способами его защиты.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Бистро» признать необоснованной.

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации города Екатеринбурга в рамках деятельности Департамента по управлению муниципальным имуществом нарушений процедуры обязательных в соответствии с законодательством торгов не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.