



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Республике Башкортостан**

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008
тел. (347)273-34-05, факс (347)272-58-82
e-mail: to02@fas.gov.ru

08.07.2021 № 8/8414

На № _____ от _____

Заявитель:

ООО «Мелеузовский элеватор»
453852, РБ, г. Мелеуз,
пл. Элеватора, д. 1,
meleuz.elevator@mail.ru

Заказчик:

ГУП РБ «Управление
административными зданиями»
450008, РБ, г. Уфа,
ул. Советская, д. 18
rbuaz@rbuaz.ru
torgi@rbuaz.ru

РЕШЕНИЕ № ТО002/07/3-1214/2021

05.07.2021

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председатель Комиссии:

– заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

Члены Комиссии:

– заместитель начальника отдела антимонопольного контроля товарных рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

– специалист 1 разряда отдела антимонопольного контроля товарных рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

при участии представителя от ООО «Мелеузовский элеватор» -

(доверенность от 28.06.2021); от ГУП РБ «Управление административными зданиями» - (доверенность от 04.09.2020),

(доверенность от 22.12.2020),

при рассмотрении жалобы ООО «Мелеузовский элеватор» (453852, РБ, г. Мелеуз, пл. Элеватора, д. 1) от 17.06.2021 вх. № 10047 на действия ГУП РБ «Управление административными зданиями» (450008, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Советская, д. 18) при проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества по адресу: г. Уфа, ул. Дорофеева, д. 1 (извещение № 010621/0401794/01, размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

0212325

в соответствии со ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Башкортостанского УФАС России поступила жалоба ООО «Мелеузовский элеватор» (453852, РБ, г. Мелеуз, пл. Элеватора, д. 1) от 17.06.2021 вх. № 10047 на действия ГУП РБ «Управление административными зданиями» (450008, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Советская, д. 18) при проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества по адресу: г. Уфа, ул. Дорофеева, д. 1 (извещение № 010621/0401794/01, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

По мнению Заявителя, документация Заказчика содержит нарушения норм действующего законодательства по порядку проведения аукциона.

Заказчиком было представлено письменное возражение от 24.06.2021 вх. №10515.

Комиссия, выслушав участников рассмотрения жалобы, пришла к следующим выводам.

01.06.2021 на официальном сайте РФ – www.torgi.gov.ru было размещено извещение №010621/0401794/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества по адресу: г. Уфа, ул. Дорофеева, д. 1

Дата начала подачи заявок – 01.06.2021.

Дата окончания подачи заявок – 22.06.2021.

Аукционная документация утверждена директором ГУП РБ «УАЗ» – Рыжаковой А.В. от 2021 г. (далее – Документация).

Заявитель в своей жалобе указал, что здание по адресу: г. Уфа, ул. Дорофеева, д. 1, которое является предметом спора не может быть выставлено на торги.

Также определением Арбитражного суда Уральского округа от 09.06.2011 № Ф09-8094/19 на 27 июля в 09:50 назначено рассмотрение кассационной жалобы по данному объекту, и в производстве Арбитражного суда Республики Башкортостан находится дело № А07-2287/2021 о взыскании с ГУП РБ «УАЗ» стоимости ремонта, планируется проведение строительно-технической экспертизы, что исключает сдачу в аренду объекта. Заседание назначено на 19.07.2021 на 14:30.

Заявитель считает, что данная совокупность перечисленных нарушений и обстоятельств являются существенными и нарушающими порядок проведения аукциона.

Комиссия, выслушав участников рассмотрения жалобы, пришла к следующим выводам.

В период времени с 01.08.2016 по 2019 нежилое здание по вышеуказанному адресу находилось в собственности ООО «Мелеузовский элеватор».

Как указывает Заявитель в своей жалобе, после приобретения нежилого здания по адресу: г. Уфа, ул. Дорофеева, 1 в собственность, ООО «Мелеузовский элеватор» был произведен капитальный ремонт конструктивных и объемно-планировочных элементов здания на общую сумму 8 352 271,62 руб. ГУП РБ «УАЗ», данный факт подтверждается делами № А07-22814/2017 и № А07-2287/2021.

В результате ремонтно-восстановительных работ увеличилась площадь объекта с 386,9 кв.м, на 451,8 кв.м.

Согласно техническому паспорту ТУ г. Уфы ГУП БТИ РБ, составленного по состоянию на 20.06.2009, Объект на момент реализации имел следующие характеристики:

№ п/п	Литера строений	Наименование (назначение, классификация строений)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики				
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м	Общий объем, куб.м	Процент износа
1	A	Магазин	торгов.	кирпичные т 2,5-кирп	1	152,8	835	82
2	A1	Пристрой	торгов.	шлакоблочные облиц.- кирп. т 0,4м	1	60,7	282	10
3	A2	Подвал	торгов.	кирпичные т 2,5-кирп	1	41,5	160	82
4	A3	Мансарда	административное	брусчатые т=20см	1	122,1	356	0
5	a	Холодная пристройка	вспомогательное	кирпичные	1	6,1	35	60
6	a1	Холодная пристройка	вспомогательное	пластиковые	1	3,7	12	0
Итого:						386,9		

Согласно данным техническим характеристикам ГУП РБ «УАЗ» необоснованно выставило здание на торги.

В настоящее время согласно техническому паспорту, составленному по состоянию на 05.06.2019 Объект имеет следующие характеристики:

№ п/п	Литера строений	Наименование (назначение, классификация строений)	Фактическое использование	Основные учешо-технические характеристики				
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м	Общий объем, куб.м	Процент износа
1	A	Магазин	торговое хостел	кирпичные т 2,5-кирп	1	151	836	71
2	A1	Пристрой	торговое	шлакоблочные облиц.- кирп. т 0,4 м	1	62	282	15
3	A2	Подвал	торговое	кирпичные т 2,5-кирп	1	41,5	160	82
4	A3	Мансарда	хостел	брусчатые т=20см	1	192,5	571	12
5	a	Холодная пристройка	гамбур	кирпичные	1	4,8	35	65
Итого:						451,8		

На основании Решения Арбитражного суда РБ от 21.05.2019 по делу № А07-22814/2017 ООО «Мелеузовский элеватор» вернуло ГУП РБ «УАЗ» в 2019 нежилое здание площадью 451,8 кв.м с кадастровым номером 02:55:010121:425, по адресу: г. Уфа, ул. Дорофеева, д. 1

Согласно ч.1, разд. 47, п. 257 Приказа Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан №20 от 07.04.2017 нежилое здание площадью 451,8 кв.м с кадастровым номером 02:55:010121:425, расположенное по адресу: г. Уфа, ул. Дорофеева, д. 1, является выявленным объектом культурного наследия, которое под наименованием «Дом

Павлова Ф.П.» (датировка конец XIX начало XX века) включено в Перечень Выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Башкортостан.

Собственник и (или) иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ (далее - Закон N 73-ФЗ) требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В нарушение закона данная информация не отражена в аукционной документации.

Комиссия отмечает, что в соответствии с п. 5, 10 ст. 16.1 Закона N 73-ФЗ выявленный объект культурного наследия подлежит государственной охране в соответствии с настоящим федеральным законом до принятия решения о включении его в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отказе во включении его в реестр, снос выявленного объекта культурного наследия запрещен.

В соответствии с п. 9 ст. 16.1 Закона N 73-ФЗ установлено, что собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 ст. 47.3 настоящего федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

Также, согласно п. 7.1 ст. 74.6 Закона N 73-ФЗ охранное обязательство не утверждается в отношении выявленных объектов культурного наследия, достопримечательных мест, объектов культурного наследия, являющихся отдельными захоронениями, некрополями.

При сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГУП РБ «УАЗ» и собственности Республики Башкортостан, применяется типовая форма договора аренды. Более того, в соответствии с согласованием проведения аукциона ГКУ «Управление имуществом казны Республики Башкортостан» и "Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан", содержащегося в письме №ЮА-05/2742 от 26.05.2021, внесение изменений в типовую форму договора не допускается (в соответствии с типовыми формами договоров, утвержденными приказом Минземимущества РБ от 07.02.2008 №96).

Согласно п. 4.2.3 типовой формы договора аренды недвижимого имущества, утвержденной Минземимуществом РБ (проект договора в аукционной документации на право заключения договоров аренды имущества, находящегося в собственности Республики Башкортостан утвержденной 01.06. 2021) арендатор обязуется: «использовать имущество в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, нормами и правилами использования зданий (строений, сооружений, помещений в них), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, а также, в случае, если передаче в аренду подлежит объект культурного наследия (памятник

истории и культуры) народов Российской Федерации, - в соответствии с обязательным условием выполнения требований к сохранению объекта культурного наследия, установленных законодательством, Актом технического состояния и охранным обязательством пользователя объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации».

Таким образом, Комиссия отмечает, что ГУП РБ «УАЗ» несет бремя содержания выявленного объекта культурного наследия в соответствии с требованиями Закона N 73-ФЗ, а также уведомляет об использовании арендатором данного недвижимого имущества в соответствии с обязательным условием выполнения требований к сохранности объекта, установленного законодательством Российской Федерации, о чем есть соответствующие указания в проекте договора являющегося неотъемлемой частью аукционной документации.

Также Комиссия отмечает, что существенными условиями договора аренды являются условия об объекте аренды (п. 3 ст. 607 Гражданского кодекса РФ, далее ГК-РФ) и размере арендной платы (ст. 614 ГК РФ).

В соответствии с п. 6.1 Постановления Правительства РБ от 11.11.2003 № 279 «О реализации республиканскими органами исполнительной власти полномочий по осуществлению прав собственника государственного унитарного предприятия Республики Башкортостан» сделки по продаже права на заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования объектами культурного наследия, включенными в реестр объектов культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, осуществляются с учетом требований, установленных Федеральным законом "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Требования к существенным условиям договоров по распоряжению объектами культурного наследия регламентированы нормами Закона N 73-ФЗ).

В силу абз. 1 п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Согласно п. 10 ст. 48 Закона N 73-ФЗ предусмотрено, что договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, которого на основании такого договора возникают право собственности на такое имущество или права владения и (или) пользования таким имуществом, по выполнению требований, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ в отношении такого объекта. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

В соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2

настоящей статьи, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2 настоящей статьи, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

Вместе с тем, пунктом 6 статьи 45 Закона об объектах культурного наследия установлено, что к проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности.

В силу пункта 11 статьи 48 Закона N 73-ФЗ лицо, которому объект культурного наследия, включенный в реестр, выявленный объект культурного наследия, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, переданы во владение или в пользование на основании договора, обязано выполнять требования в отношении таких объектов, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 настоящего Федерального закона. Распределение обязанностей по выполнению требований, предусмотренных статьей 47.2 настоящего Федерального закона, между сторонами договора устанавливается указанным договором, если иное не предусмотрено статьей 47.6 настоящего Федерального закона.

В соответствии с абз. 1 п. 1 ст. 14 Закона N 73-ФЗ физическое или юридическое лицо, владеющее на праве аренды объектом культурного наследия, находящимся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, вложившее свои средства в работы по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренные статьями 40 - 45 настоящего Федерального закона, и обеспечившее их выполнение в соответствии с настоящим Федеральным законом, имеет право на льготную арендную плату.

Извещение о проведении аукциона, аукционная документация и проект договора к ним не содержат в качестве существенного условия обязательство арендатора по выполнению в отношении такого объекта требований, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ.

Из разъяснений, изложенных в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» следует, что применительно к статьям 166 и 168 ГК РФ под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы.

Даже в силу пункта 4.2.3 проекта договора аренды Арендатор обязан использовать Имущество в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1

настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, нормами и правилами использования зданий (строений, сооружений, помещений в них), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, а также, в случае, если передаче в аренду подлежит объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации, - в соответствии с обязательным условием выполнения требований к сохранению объекта культурного наследия, установленных законодательством, Актом технического состояния и охранным обязательством пользователя объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

Комиссия отмечает, что акт технического состояния к аукционной документации не приложен, обязанности по сохранению объекта культурного наследия, установленных законодательством, не закреплены и не распределены.

Помимо этого, еще одним существенным условием договора аренды является объект аренды.

Аукционная и техническая документация на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Уфа, ул. Дорофеева, д. 1, содержат противоречивые данные относительно его площади, вместо фактического объекта площадью 451,8 кв.м указаны устаревшие (неактуальные) технические характеристики.

Комиссия установила, что новый технический паспорт нежилого здания не зарегистрирован в ТУ г. Уфы ГУП БТИ РБ. Иных правоустанавливающих документов не представлено.

Комиссия отмечает, что в настоящее время правообладателем здания является ГУП РБ «УАЗ», которое перед тем как выставить здание на торги должно было привести в соответствие в ЕГРН технические характеристики изменив на фактическую площадь объекта 451,8 кв.м.

Комиссия отмечает, что отсутствие указанных существенных требований вводит в заблуждение потенциальных участников конкурса, в том числе, ООО «Мелеузовский элеватор». В результате не установления обязательных существенных требований и всех необходимых условий в извещении о проведении аукциона, а также в аукционной документации, потенциальные участники (в т.ч. иные хозяйствующие субъекты) не имели возможности их принять, что привело к нарушению прав и законных интересов при подаче заявки.

В связи с этим, жалоба Заявителя признается обоснованной, а Заказчику выдается предписание.

В соответствии с частью 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование актов и (или) действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, в антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих актов и (или) действий (бездействия) в судебном порядке.

На основании вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Мелеузовский элеватор» (453852, РБ, г. Мелеуз, пл. Элеватора, д. 1) от 17.06.2021 вх. № 10047 на действия ГУП РБ «Управление административными зданиями» (450008, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Советская, д. 18) при проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества по адресу: г. Уфа, ул. Дорофеева, д. 1 (извещение № 010621/0401794/01, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Выдать Заказчику предписание об устранении допущенных нарушений.

Председатель комиссии

Члены комиссии:

Примечание: В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения