

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА****УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Владимирской области**600000, г. Владимир, ул. Большая Московская, 1
тел. (4922) 53-14-53, факс (4922) 53-14-53
e-mail: to33@fas.gov.ru02.08.2018 № 02/3726-ююв
На № _____ от _____**ООО «Фирма «М.Г.А»**
ул. Большая Московская, д. 16
г. Владимир
600000**МБУК «Центральный парк культуры и отдыха
города Владимира»**
ул. Мира, д. 36А
г. Владимир, Владимирская область
600009

Решение по делу К-689-02/2018

**РЕШЕНИЕ
по делу № К-689-02/2018**

31 июля 2018 года

г. Владимир

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Егикян Л.Р. – председателя Комиссии – начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти;

Сергеевой Э.В. - члена Комиссии – главного государственного инспектора отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти;

Юферовой Ю.В. – члена Комиссии – главного специалиста-эксперта отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти;

Балукова А.О. – члена Комиссии – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти.

При участии:

заявителя – ООО «Фирма «М.Г.А.», директора – Гунченко А.Г. по паспорту, Андриевской С.И., Власовой К.А., Иванова Э.Г. по доверенности б/н от 26.07.2018 сроком действия по 26 августа 2018 года, (после перерыва – в отсутствие Власовой К.А., Иванова Э.Г.),

от организатора торгов МБУК «Центральный парк культуры и отдыха города Владимира» - Чепуриной Г.Ю. по доверенности б/н от 25.07.2018 сроком действия на 27 июля 2018 года, Добровой М.Р. по доверенности б/н от 30.07.2018 сроком действия на три месяца (после перерыва – в отсутствие Чепуриной Г.Ю.),

рассмотрев дело № К-689-02/2018, возбужденное по жалобе ООО «Фирма «М.Г.А.» на действия организатора торгов МБУК «Центральный парк культуры и отдыха города Владимира» при проведении торгов по извещению № 100718/15243139/01 (лот 1), опубликованного на сайте www.torgi.gov.ru,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее – Владимирское УФАС России) поступила жалоба ООО «Фирма «М.Г.А.» (далее – Заявитель, Общество) на действия организатора торгов – МБУК «Центральный парк культуры и отдыха города Владимира» (далее - МБУК «ЦПКиО г. Владимира») при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды сооружения (гаража-стоянки открытого типа), размещенного на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>.

Извещение № 100718/15243139/01 от 10.07.2018г. лот №1.

Предмет торгов по извещению №100718/15243139/01 от 10.07.2018г.: Лот №1 - право на заключение договора аренды сооружения (гаража-стоянки открытого типа) по адресу: г. Владимир, ул. Спасская, в районе д. 5-б, общей площадью 5 334 кв.м, состоящего из асфальтобетонного полотна общей площадью 5 201 кв.м с бортовым камнем, тротуарной плитки общей площадью 133 кв. м, опор железобетонных с самонесущими проводами в количестве 9 шт., расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами 33:22:032016:8 (1 680 кв.м), 33:22:03216:21 (3 654 кв.м), для организации комфортного отдыха гостей и жителей города Владимира в пределах пешеходной зоны на улице Георгиевской, в том числе для организации мест общественного питания и упорядочения движения транспортных потоков.

Дата и время публикации извещения 10.07.2018 21:13

Дата окончания приема заявок 02.08.2018

Срок отказа от проведения торгов: 27.07.2018

Дата и время проведения аукциона: 06.08.2018 15:00

Из содержания жалобы следует, что в действиях организатора торгов являются неправомерными и нарушают действующее законодательство Российской Федерации.

Обращение ООО «Фирма «М.Г.А.» содержит следующие доводы.

По мнению Заявителя, рассматриваемый аукцион должен проводиться согласно требованиям, установленным статьей 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации, и срок процедуры проведения торгов составлять не менее тридцати дней.

В таком случае торги, извещение о проведении которых опубликовано в сети «Интернет» 10.07.2018, не могут быть проведены ранее 09.08.2018 года.

Пунктом 2 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации запрещается объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В данном случае два земельных участка объединены в один лот. Земельный участок с кадастровым номером 33:22:032016:8 (1 680 кв.м) и земельный участок с кадастровым номером 33:22:032016:21 (3 654 кв.м).

Вместе с тем, ООО «Фирма «М.Г.А.» указывает на изменение МБУК «ЦПКиО г. Владимира» разрешенного кадастровой документацией использования вышеназванных земельных участков на организацию комфортного отдыха гостей и жителей города Владимира в пределах пешеходной зоны на улице Георгиевской, в том числе для организации мест общественного питания и упорядочения движения транспортных потоков, согласно разделу 1 Извещения о проведении аукциона.

Кроме того, Заявителем жалобы 20.07.2018 в адрес организатора торгов был направлен (вручен нарочно вх. № 587 от 20.07.2018) запрос на разъяснения положений

аукционной документации. В связи, с отсутствием ответа – разъяснений со стороны МБУК «ЦПКиО г. Владимира», повторный запрос на разъяснения вручен нарочно организатору торгов 27.07.2018 (вх. № 607 от 27.07.2018), на который также ответ не последовал.

На основании вышеизложенного ООО «Фирма «М.Г.А.» просит обязать организатора торгов внести изменения в аукционную документацию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Представитель МБУК «ЦПКиО г. Владимира» заявил, что при организации и проведении аукциона действовал в соответствии с действующим законодательством. Организатор торгов считает доводы жалобы необоснованными и подлежащими отклонению по следующим основаниям.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды регламентирован частью 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и принятым в соответствии с указанной статьей приказом ФАС России от 10.02.2010 N 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" (вместе с "Правилами 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").

Согласно пункту 103 раздела 16 указанных выше 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. В случае с рассматриваемым аукционом данный срок выдержан (дата размещения извещения - 10.07.2018, дата окончания срока подачи заявок - 02.08.2018).

В статье 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации речь идет об аукционе на право заключения договора аренды земельного участка. Вместе с тем, предметом рассматриваемого аукциона является право на заключение договора аренды не земельного участка, а сооружения - гаража-стоянки открытого типа. Соответственно, ссылка заявителя в обоснование своих доводов относительно нарушения сроков проведения аукциона, на Земельный кодекс Российской Федерации не применима и является следствием неверного толкования норм права.

Относительно неправомерности выделения в один лот аукциона двух земельных участков одновременно, организатор торгов пояснил, что объектом рассматриваемого аукциона является не земельный участок, а сооружение - гараж-стоянка открытого типа, общей площадью 5 334 кв. м. Указанная площадь фигурирует в правоустанавливающих документах на данный объект.

Исследовав в совокупности имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией установлено следующее.

Согласно извещению №100718/15243139/01 о проведении торгов, предметом аукциона является продажа права на заключение договора аренды объектов муниципальной собственности, а именно сооружения (гараж-стоянка открытого типа).

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества регламентирован статьей 17.1 Закона о защите конкуренции и приказом ФАС №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" (вместе с "Правилами 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") (Зарегистрировано в Минюсте России 11.02.2010 N 16386).

Следовательно, довод Заявителя жалобы о сокращении срока проведения процедуры аукциона, Комиссией Владимирского УФАС России признан необоснованным.

В силу пункта 118 Приказа ФАС №67, разъяснение положений документации об аукционе осуществляется в соответствии с пунктами 47 - 48 настоящих Правил.

Согласно пункту 47 любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Согласно пункту 48 в течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Как установлено материалами дела 20.07.2018 в адрес организатора торгов был направлен запрос разъяснений положений аукционной документации (вх. № 587 от 20.07.2018).

В нарушение пункта 48 приказа ФАС № 67 указанный запрос не был размещен организатором аукциона на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос.

В нарушение пункта 47 приказа ФАС № 67 МБУК «ЦПКиО г. Владимира» не исполнил обязанность предоставления разъяснений положений аукционной документации.

В связи с чем, 27.07.2018 года (вх. № 607 от 27.07.2018) ООО «Фирма «М.Г.А.» был направлен повторный запрос на разъяснение положений аукционной документации, на который также не последовал ответ.

Таким образом, функции МБУК «ЦПКиО г. Владимира», как организатора торгов, не исполнены.

Довод заявителя жалобы ООО «Фирма «М.Г.А.» обоснован.

Антимонопольный орган располагает информацией о предоставлении возможности проезда к месту работы, проведения погрузочно-разгрузочных работ собственникам зданий (помещений), расположенных в районе переданного в аренду объекта, арендатором

предоставляется по заявлению указанных лиц. Арендатором также предусмотрена возможность бесплатной парковки автотранспортных средств в пределах территории переданного в аренду объекта (время бесплатной парковки – 30 минут).

Однако, аукционной документацией такие условия не предусмотрены, на основании чего нельзя сделать однозначный вывод о дальнейших условиях парковки, относительно собственников прилегающих территорий.

Объект муниципальной собственности – сооружение (гараж-стоянка открытого типа) располагается на земельных участках с кадастровыми номерами 33:22:032016:8 (1 680 кв. м.) и 33:22:032016:21 (3 654 кв. м.). Разрешенное использование земельного участка площадью 1 680 кв. м.: проезд и гостевая стоянка. Разрешенное использование земельного участка площадью 3 654 кв. м.: гараж-стоянка открытого типа.

Согласно пункту 3.1 части 3 свода правил стоянки автомобилей СП 113.13330.2012 от 01.01.2013 автостоянка (автостоянка, гараж-стоянка): здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная только для хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств.

Согласно пункту 3.4 части 3 свода правил стоянки автомобилей СП 113.13330.2012 от 01.01.2013 гаражи, - стоянки: здания и сооружения, предназначенные для хранения или парковки автомобилей, не имеющие оборудования для технического обслуживания и ремонта автомобилей, кроме простейших устройств - моек, смотровых ям, эстакад. Гаражи – стоянки могут иметь полное или неполное наружное ограждение.

Гараж-стоянка открытого типа, состоящая из асфальтобетонного полотна общей площадью 5 201 кв. м. с бортовым камнем, тротуарной плитки общей площадью 133 кв.м. с бортовым камнем, опор железобетонных самонесущими проводами в количестве 9 шт., относится к иному движимому муниципальному имуществу.

При этом, целевое назначение, эксплуатация автостоянки не предусматривает организацию мест общественного питания.

Кроме того, расчет начальной (минимальной) цены договора на право аренды произведен на основании отчета ООО «ВладИнком-Групп» от 15.06.2018 №18057160 «Об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за эксплуатацию временного сооружения для муниципальных нужд», объект оценки: размер годовой арендной платы за эксплуатацию временного сооружения: гараж-стоянка открытого типа, общая площадь 5334 кв. м., адрес объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Спасская, в районе дома 5-б. Деятельность по организации общественного питания также не предусмотрена.

Аукционная документация, содержащая виды деятельности не относящиеся к целевому использованию объекта, являющегося предметом торгов, вводит потенциальных участников аукциона в заблуждение.

Исходя из условий, изложенных в документации об аукционе, организация мест общественного питания и упорядочение движения транспортных средств является обязанностью, а не правом Арендатора. Однако конкретных требований по объему работ (услуг), к дополнительным видам деятельности не предъявлено.

Документация, в соответствии с положениями которой впоследствии заключается договор, не должна содержать возможности её множественного толкования. Она должна содержать в себе четкие, исчерпывающие требования к претендентам, подающим заявки на участие в аукционе.

Также, аукционная документация должна исключать возможность субъективного толкования участниками торгов, условий исполнения договора в полном объеме.

Таким образом, в ходе рассмотрения жалобы, Комиссия Владимирского УФАС России пришла к следующим выводам.

Предметом аукциона является право на заключение договора аренды сооружения (гараж-стоянка открытого типа). Назначение указанного муниципального имущества - хранение (стоянка), парковка легковых автомобилей и других мототранспортных средств.

По мнению Комиссии антимонопольного органа, условие об организации комфортного отдыха гостей и жителей города Владимира в пределах пешеходной зоны на улице Георгиевской, в том числе для организации мест общественного питания, включенное в аукционную документацию, не соответствует предмету договора аренды.

Кроме того, ввиду отсутствия конкретных требований, к дополнительным видам деятельности, не относящимся к предмету договора аренды и целевому назначению объекта (гараж-стоянка открытого типа), документация, утвержденная приказом директора МБУК «ЦПКиО г. Владимира» от 11.07.2018 № 36, носит неоднозначный характер, данное нарушение является основанием для аннулирования торгов.

Доказательств, бесспорно свидетельствующих о возможности и законности передачи муниципального сооружения (гаража-стоянки открытого типа), предназначенного для парковки и хранения (стоянки) автомобилей, в аренду, в том числе для организации комфортного отдыха гостей и жителей города Владимира, а именно организации мест общественного питания, МБУК «ЦПКиО г. Владимира» не представлено.

Фактов, свидетельствующих о невозможности своевременной дачи разъяснений положений аукционной документации, по запросу участника торгов, не установлено.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регулируется статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при реализации арестованного имущества в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не

являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно письму ФАС России от 23.04.2014 N АЦ/16109/14 "О направлении разъяснений по принятию решений антимонопольным органом по результатам рассмотрения жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов и порядка заключения договоров, в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" если при рассмотрении жалобы антимонопольным органом часть доводов, изложенных в жалобе, подтвердилась, а часть не подтвердилась, то такую жалобу необходимо признавать обоснованной.

В связи с вышеизложенным, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о признании жалобы ООО «Фирма «М.Г.А.» на порядок проведения торгов по извещению 100718/15243139/01 (лот №1) обоснованной.

В целях устранения выявленного нарушения организатору решено выдать предписание.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Фирма «М.Г.А.» на действия организатора торгов МБУК «ЦКПиО г. Владимира» при проведении аукциона по извещению № 100718/15243139/01 (лот №1), опубликованному на официальном сайте www.torgi.gov.ru обоснованной.
2. Выдать организатору торгов – муниципальному бюджетному учреждению культуры «Центральный парк культуры и отдыха города Владимира» предписание об устранении нарушений действующего законодательства РФ, путем аннулирования торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Председатель Комиссии

Члены комиссии



Л.Р. Егикян

Э.В. Сергеева

Ю.В. Юферова

А.О. Балуков

