

РЕШЕНИЕ

по делу № 082/10/18.1-442/2024

Резолютивная часть объявлена 27.03.2024

Решение в полном объеме изготовлено 01.04.2024
г. Симферополь

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия, Управление) в составе:

Председатель Комиссии:

<...> — заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии:

<...> — заместитель начальника отдела контроля рекламы и органов власти Управления;

<...> — специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления,

рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — Муниципального унитарного предприятия «КурортТоргСервис» (далее — Организатор торгов, МУП «КурортТоргСервис») при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за МУП «КурортТоргСервис», общей площадью 69,6 кв.м., кадастровый номер 90:18:010135:1188, расположенного по адресу: ул. Интернациональная, д. 40/54, г. Евпатория, Республика Крым (извещение на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru/> № 21000015440000000016, лот № 4) (далее — Извещение),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за Организатором торгов, общей площадью 69,6 кв.м., кадастровый номер

90:18:010135:1188, расположенного по адресу: ул. Интернациональная, д. 40/54, г. Евпатория, Республика Крым (лот № 4) (далее — Аукцион).

Заявитель полагает, что Организатором торгов принято незаконное решение о признании Заявителя уклонившимся от заключения договора аренды недвижимого имущества, так как договор был подписан 19.02.2023, а отказ от подписания акта приема-передачи объекта договора аренды не может быть расценен как уклонение от подписания договора и злоупотребление правом.

Организатор торгов выразил несогласие с доводами жалобы, представив письменные возражения.

Исследовав материалы жалобы, пояснения сторон и представленные документы, Комиссией установлено следующее.

Приказом Муниципального унитарного предприятия «КурортТоргСервис» городского округа Евпатория Республики Крым от 12.01.2024 № 1 принято решение о проведении открытого аукциона в электронной форме.

12.01.2024 на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru/> опубликованы Извещение и Документация о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды нежилого недвижимого имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или 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.

Согласно пункту 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

В силу части 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Приказом ФАС № 147/23 от 21.03.2023 в соответствии с частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции утвержден Порядок 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 — Порядок).

Согласно пункту 1.2 аукционной документации открытый аукцион в электронной форме проводится в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, Приказа ФАС № 147/23 от 21.03.2024.

Согласно пункту 4.3.1 аукционной документации договор по результатам торгов заключается в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Постановлением администрации города Евпатории Республики Крым «О порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория» от 18.11.2019 г. № 2381-п, условиями, определенными документацией об аукционе.

Согласно пункту 4.3.2 аукционной документации организатор аукциона в течение трех рабочих дней от даты подписания протокола передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе.

В соответствии с пунктом 4.3.4 аукционной документации победитель аукциона в интервале не ранее 10 (десяти) дней и не позднее 20 (двадцати) дней со дня размещения на официальных сайтах торгов протокола итогов аукциона подписывает договор аренды.

В соответствии с пунктом 134 Порядка в случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора, заключение договора осуществляется с участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора.

Пунктом 4.3.8 аукционной документации установлено, что в случае отказа от заключения договора с победителем аукциона либо при уклонении победителя аукциона от заключения договора с участником аукциона, с которым заключается такой договор, Организатором аукциона в срок не позднее дня, следующего после дня установления фактов проведения ликвидации такого участника аукциона - юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании такого участника аукциона - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства; приостановления деятельности такого лица в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях; предоставления таким лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в заявке на участие в аукционе, составляется протокол об отказе от заключения договора, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени его составления, о лице, с которым Организатор аукциона отказывается заключить договор, сведения о фактах, являющихся основанием для отказа от заключения договора, а также реквизиты документов, подтверждающих такие факты.

Согласно пункту 4.3.12 аукционной документации в случае если победитель аукциона признан уклонившимся от заключения договора, организатор аукциона вправе обратиться в суд с иском о понуждении победителя аукциона заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с участником аукциона, который сделал

предпоследнее предложение о цене договора. Организатор аукциона обязан заключить договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, при отказе от заключения договора с победителем аукциона. Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола об отказе от заключения договора передает участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора, один экземпляр протокола и проект договора с указанием цены договора, предложенной таким участником аукциона. Указанный проект договора подписывается участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, в десятидневный срок и представляется Организатору аукциона.

Протоколом заседания аукционной комиссии МУП «КурортТоргСервис» по проведению аукционов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за МУП «Курортторгсервис» № 2-21000015440000000016 от 07.02.2024, опубликованным 08.02.2024, подведены итоги Аукциона по лоту № 4 и определен победитель — индивидуальный предприниматель <...>.

Протоколом заседания аукционной комиссии МУП «КурортТоргСервис» по проведению аукционов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за МУП «КурортТоргСервис» № 3-21000015440000000016 от 29.02.2024 Заявитель признан уклонившимся от заключения договора аренды недвижимого имущества по причине непредставления подписанного договора по состоянию на 29.02.2024.

В связи с признанием Заявителя уклонившимся от заключения договора, Организатором торгов принято решение заключить договор с участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора — Обществом с ограниченной ответственностью «Витекс-Фарм 78» (далее — ООО «Витекс-Фарм 78»).

Протоколом заседания аукционной комиссии МУП «КурортТоргСервис» по проведению аукционов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за МУП «КурортТоргСервис» № 4-21000015440000000016 от 12.03.2024 ООО «Витекс-Фарм 78» признано уклонившимся от заключения договора аренды недвижимого имущества по причине непредставления подписанного договора по состоянию на 12.03.2024.

Организатор торгов пояснил, что на момент составления и подписания протокола от 29.02.2024 о признании Заявителя уклонившимся от заключения договора отсутствовали сведения о подписании договора Заявителем.

Также Организатор торгов указал, что договор необходимо подписывать по месту нахождения Организатора торгов в присутствии представителей Организатора торгов.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что ни аукционная документация, ни Приказ ФАС № 147/23 и Постановление администрации города Евпатории Республики Крым «О порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория» от 18.11.2019 г. № 2381-п не содержат обязательных

требований о подписании договора по месту нахождения Организатора торгов.

В соответствии с пунктом 10.4 проекта договора договор составлен на русском языке в трех экземплярах.

Согласно пункту 4.1.21 проекта договора арендатор обязуется при заключении договора на срок 1 год и более за свой счет и своими силами обеспечить проведение мероприятий по государственной регистрации Договора в течение 1 (одного) месяца со дня его подписания, с присвоением объекту временного кадастрового номера, зафиксированного в реестре ЕГРН в соответствии с требованиями статьи 44 Федерального закона № 218-ФЗ.

Исходя из пояснений Заявителя, 19.02.2024 Заявитель явился в МУП «Курортторгсервис», забрал три подписанных Организатором торгов экземпляра договора, подписал и сообщил о подписании Организатору торгов 01.03.2024, после чего передал договоры на государственную регистрацию.

Как установлено Управлением и подтверждается материалами дела, договор аренды № АИ-8/24 от 19.02.2024 подписан Заявителем, письмо с информацией о подписании направлено Организатору торгов 01.03.2024.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 27.03.2024 договор аренды № АИ-8/24 от 19.02.2024 зарегистрирован 11.03.2024.

Таким образом, Организатор торгов ошибочно посчитал, что Заявитель намерен уклониться от заключения договора.

На основании вышеизложенного, а также оценивая представленные документы и факты, Комиссия приходит к выводу о том, что Организатором торгов ошибочно расценены действия Заявителя как намерение уклониться от заключения договора, что привело к необоснованному признанию Заявителя уклонившимся от заключения договора.

Таким образом, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы Заявителя.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу индивидуального предпринимателя <...> на действия МУП «КурортТоргСервис» при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за МУП «КурортТоргСервис» (извещение на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru/> № 21000015440000000016, лот № 4) обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных

нарушений.