

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-22163/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров
17.12.2021 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего Комиссии:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей (...), Департамент города Москвы по конкурентной политике,

рассмотрев жалобу (...) (далее — Заявитель) на действия Департамент города Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) при проведении торгов на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда, находящегося в имущественной казне города Москвы по адресу: город Москва, улица Малая Дмитровка, дом 8, строение 1, площадь 64,9 кв.м, (подвал, ком. д, пом. VI, ком. 1-8) кадастровый номер: 77:01:0001098:2595 (извещение № 178fz20102100014) (далее — Торги),

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

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора, мотивированная неправомерным отклонением заявки, а также ненадлежащим формированием аукционной документации.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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 организации и

проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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.

Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 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 – Приказ ФАС), Едиными требованиями к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. № 371-ПП (далее – Единые требования), и распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 14.09.2021 № 40431 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы, по адресу: г. Москва, ул. Дмитровка Малая, д. 8, стр. 1».

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона.

Комиссией установлено, что Организатором торгов 21.10.2021 на официальном сайте Единой электронной торговой площадки <https://www.roseltorg.ru/> размещено Извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Дмитровка Малая, д. 8, стр. 1, процедура № 178fz20102100014.

Заявителем была подана заявка на участие, которая в последствии протоколом рассмотрения заявок от 02.12.2021 №178fz20102100014 отклонена от дальнейшего

участия на основании п.п. 4) п.24; Приложения 1 к приказу ФАС России от 10.02.2010 № 67; п.1.9 документации об аукционе, а именно за непредставление заявки на участие в аукционе по форме, установленной приложением 1 к Документации об аукционе.

Заявитель с отклонением заявки не согласился, указав, что при формировании заявки на участие в электронном аукционе на аренду нежилого помещения на электронной площадке высветилось окно (автоматически формируемая форма заявки, подтверждающая согласие на участие в аукционе на условиях конкурсной документации и соответствие участника аукциона установленным требованиям), в котором содержался текст, практически идентичный приложению 1 (заявка на участие в электронном аукционе).

Также Заявитель указывает на то, что документации не было четко прописано, что нужно распечатать заявку и подписанный скан приложить к документам в составе Заявки.

Как указывает Заявитель, в аукционной документации однозначно указано, что, подписывая электронной подписью заявку, участник соглашается со всеми ее условиями, в том числе с Приложением 1 к конкурсной документации, таким образом, по мнению Заявителя, формально, при подаче заявки, (...) согласилась с условиями документации и подписала Приложение 1 электронной подписью.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что основанием отклонения заявки Заявителя послужило непредставление в составе документов заявки самой заявки по установленной документацией форме.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Пунктом 120 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 предусмотрено, что Заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1.9 документации об аукционе, Заявка подается путем заполнения ее электронной формы с приложением электронных образов необходимых документов, предусмотренных Приказом ФАС.

Перечень документов, входящих в состав заявки, подаваемых Заявителем для участия в аукционе:

Заявка на участие в торгах по форме, утвержденной настоящей документацией об аукционе (приложение 1 к документации об аукционе в электронной форме).

Комиссией установлено, что в составе документов, поданных Заявителем на участие в аукционе не представлена непосредственно заявка по установленной документацией форме (приложение 1 к документации об аукционе в электронной

форме).

На заседании Комиссии представитель Заявителя отсутствие в составе документов заявки по установленной форме не отрицал, при этом пояснил, что аналогичные сведения, которые Участник аукциона заполняет в заявке, заполнены Заявителем на ЭТП, что по мнению Заявителя свидетельствует о согласии участника со всеми условиями аукционной документации.

При этом из доводов жалобы усматривается, а также озвучено Заявителем и Организатором торгов на заседании Комиссии, что сведения, заполняемые на ЭТП и сведения, содержащиеся в заявке по утвержденной документацией форме не идентичны.

Для установления данного обстоятельства Комиссией в адрес ЭТП – АО «ЕЭТП» был направлен запрос от 15.12.2021 исх.№ НП/76812/21 о предоставлении информации о том, какие сведения заполняются Участниками при заполнении заявки в электронной форме, а также информации о том, когда заявка, заполненная в электронной форме и информация становятся доступны Организатору торгов.

Согласно ответа ЭТП (вх.№ 110960-ЭП/21 от 16.12.2021) в соответствии с пунктом 9.5.2 Регламента размещения процедур по продаже и аренде государственного или муниципального имущества с использованием электронной площадки «Приватизация имущества» АО «Единая электронная торговая площадка» подача заявок на участие в аукционе (аренда) Субъектами автоматизированной системы Оператора, зарегистрированными (аккредитованными) на электронной площадке в качестве Претендентов осуществляется в форме электронного документа в соответствии с правилами и требованиями Продавца, установленными в извещении о проведении аукциона (аренда) и документации об аукционе (аренда). Подача заявок Претендентами осуществляется в соответствии с Руководством пользователя.

При формировании заявки на участие в Аукционе Претенденты должны заполнить поля формы заявки, обязательные к заполнению, а именно:

- «для участия в торгах необходимо прикрепить иные документы в соответствии с требованиями информационного сообщения (документации о торгах) (основание: В соответствии с п.1.9 документации об аукционе)»;

- «для участия в торгах необходимо прикрепить заявку на участие в торгах по форме приложения 1 к информационному сообщению (документации о торгах) (основание: В соответствии с п.1.9 документации об аукционе)».

Также у Претендента имеется возможность прикрепить дополнительные документы в поле «иные документы».

Для направления заявки необходимо нажать на кнопку «Подписать и направить заявку», после чего Претенденту открывается форма с текстом заявки. После проверки формы с текстом заявки Претендент нажимает кнопку «подписать», выбирает соответствующий сертификат электронной подписи и подписывает заявку, после чего заявка считается направленной, а Претенденту приходит уведомление об успешной подаче заявки и присвоения порядкового номера.

После окончания срока приема заявок, поданные Претендентами заявки доступны Организатору торгов в том виде и с теми документами/информацией, которые были подписаны Претендентом.

Претенденты при заполнении заявки в электронной форме по процедурам, проводимым на электронной площадке, расположенной по адресу в сети Интернет <https://178fz.roseltorg.ru> прикладывают в состав заявки документы в соответствующие поля, исходя из правил и требований, установленных Организатором торгов в документации по процедуре, такие требования не являются едиными и не устанавливаются оператором электронной площадки.

Из ответа ЭТП и представленных материалов усматривается, что 26.11.2021 в 08:58 Заявителем подписана электронной подписью и подана заявка на участие в Аукционе, вместе с тем, заявка по форме приложения 1 к аукционной документации Заявителем не приложена в состав заявки, а автоматическое прикрепление в состав заявки «приложения 1 к аукционной документации» не предусмотрено. В соответствующей вкладке Заявителем приложено «свидетельство о регистрации ИП».

В свою очередь Комиссия отмечает, что приоритет формы над содержанием недопустим при проведении закупок и не соответствуют не только балансу частных и публичных интересов (на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 N 2-П) и принципу стабильности публичных правоотношений, а также принципу добросовестной реализации прав и законных интересов (часть 3 статьи 1 ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (часть 4 статьи 1 ГК РФ), недопустимости злоупотребления правом (часть 1 статьи 10 ГК РФ).

В тоже время Комиссия оценив содержание согласия, заполняемого Участниками на ЭТП и содержание сведений, установленных в заявке на участие в торгах по форме, утвержденной настоящей документацией об аукционе (приложение 1 к документации об аукционе в электронной форме), установила следующие различия:

Согласие, заполняемое на ЭТП	Заявка по форме, установленной документацией Приложение 1 к документации об аукционе в электронной форме
	ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы
	Ознакомившись с извещением о проведении настоящей процедуры, включая опубликованные изменения и документацию об аукционе в

электронной форме, настоящим удостоверяю, что я, нижеподписавшийся, согласен на участие в аукционе в соответствии с условиями, указанными в документации об аукционе в электронной форме.

Настоящей заявкой подтверждаю, что:

- против представляемого мною юридического лица не проводится процедура ликвидации;
- в отношении меня (представляемого мною юридического лица) отсутствует решение арбитражного суда о признании банкротом и об открытии конкурсного производства;
- моя деятельность (деятельность представляемого мною юридического лица) не приостановлена;

- являюсь субъектом малого и среднего предпринимательства/организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства/физическим лицом, не являющимся индивидуальным предпринимателем и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (самозанятые).

Я гарантирую достоверность информации, содержащейся в документах и сведениях, находящихся в реестре аккредитованных на электронной торговой площадке Заявителей. Я подтверждаю, что располагаю данными о Правообладателе имущества, предмете аукциона, начальной (минимальной) цене договора, величине повышения начальной (минимальной) цены договора («шаг аукциона»), дате, времени проведения аукциона, порядке его проведения, порядке определения победителя, заключения договора аренды и его условиями, последствиях уклонения или отказа от подписания протокола об итогах аукциона, договора аренды.

Я подтверждаю, что на дату подписания настоящей заявки ознакомлен с характеристиками объекта нежилого фонда, указанными в документации об аукционе в электронной форме и мне была представлена возможность ознакомиться с состоянием объекта нежилого фонда посредством его осмотра, в порядке, установленном документацией об аукционе в электронной форме, претензий не имею.

Изучив извещение о проведении настоящей процедуры, включая опубликованные изменения и

Я обязуюсь в случае признания меня

документацию, настоящим удостоверяется, что мы (я), нижеподписавшиеся (-йся), согласны (-ен) на участие в аукционе в соответствии с условиями, указанными в документации.

Настоящей заявкой подтверждаем (-ю), что:

- против нас (меня) не проводится процедура ликвидации;
- в отношении нас (меня) отсутствует решение арбитражного суда о признании банкротом и об открытии конкурсного производства;
- наша (моя) деятельность не приостановлена.

Мы (я) гарантируем (-ю) достоверность информации, содержащейся в документах и сведениях, находящихся в реестре аккредитованных на электронной торговой площадке претендентов.

Мы (я) подтверждаем, что располагаем данными о Собственнике имущества, предмете аукциона, начальной (минимальной) цене договора, величине повышения начальной (минимальной) цены договора («шаг аукциона»), дате, времени проведения аукциона, порядке его проведения, порядке определения победителя, заключения договора аренды и его условиями, последствиях уклонения или отказа от подписания протокола об итогах аукциона, договора аренды. Мы (я) подтверждаем, что на дату подписания настоящей заявки ознакомлены (-н) с характеристиками имущества, указанными в извещении о проведении настоящей

победителем аукциона/участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, в случае если победитель аукциона будет признан уклонившимся от заключения договора аренды, заключить с Правообладателем имущества договор аренды, в том числе подписать акты приема-передачи объектов нежилого фонда в сроки, указанные в извещении о проведении настоящей процедуры.

Я, обязуюсь в случае признания меня единственным заявителем либо единственным участником аукциона заключить договор с арендодателем подписать акты приема-передачи объектов нежилого фонда в установленные порядки и сроки.

В случае признания меня победителем аукциона (лицом, с которым заключается договор аренды) согласен с тем, что Оператор осуществит перечисление денежных средств, внесенных мной(нами) в качестве задатка, обеспечивающего участие в аукционе, на счет Департамента городского имущества города Москвы в счет оплаты денежных средств по договору аренды в соответствии с пунктом 1.14 Извещения о проведении аукциона в электронной форме и разделом 6 договора аренды (приложение 2 Документации об аукционе в электронной форме).

Я согласен с тем, что:

- при уклонении (отказе) победителя аукциона либо участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, либо единственного участника аукциона от заключения договора аренды, он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда, задаток ему не возвращается;

- в случаях уклонения (отказа) от заключения договора аренды победителя аукциона, он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда и заключение договора аренды.

Участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора, предоставляется право на аренду и заключение договора аренды. При этом заключение договора аренды для участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора (лота) по этой цене договора является обязательным. В случае уклонения участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора

процедуры, что нам (мне) была представлена возможность ознакомиться с состоянием имущества в результате осмотра, в порядке, установленном извещением о проведении настоящей процедуры и документацией об аукционе, претензий не имеем (-ю).

Мы (я) обязуемся (-юсь) в случае признания нас (меня) победителем аукциона/участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, в случае если победитель аукциона будет признан уклонившимся от заключения договора аренды, заключить с Собственником имущества договор аренды в сроки, указанные в извещении о проведении настоящей процедуры.

Мы (я) согласны (-ен) с тем, что:
- в случае если один участник электронного аукциона является одновременно победителем аукциона и участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, при уклонении (отказе) указанного участника аукциона от заключения договора аренды и подписания актов приема-передачи объектов в качестве победителя аукциона задаток, внесенный таким участником, не возвращается и направляется в бюджет;
- при уклонении (отказе) победителя аукциона либо участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, либо единственного участника аукциона от заключения

(лота) от заключения договора аренды он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда, задаток ему не возвращается;
- при уклонении (отказе) единственного заявителя либо единственного участника аукциона от заключения договора аренды он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда, задаток ему не возвращается.

- в течение 7 календарных дней с момента подписания договора аренды объекта нежилого фонда в электронном виде, но до принятия объекта нежилого фонда по акту приема-передачи и до государственной регистрации договора аренды перечисляю арендную плату за первые три месяца аренды (либо за первый год аренды в случае, если площадь объекта менее 50 кв. м) объекта нежилого фонда (без НДС), а также за последние 5 месяцев аренды объекта нежилого фонда (без НДС) на счет Департамента.

- изменение целевого использования объекта нежилого фонда, переданного в аренду по результатам торгов, в течение срока действия договора аренды не допускается, если иное не предусмотрено документацией об аукционе в электронной форме;

- целевое назначение объекта установлено в п. 1.3 Приложения 2 к документации об аукционе и выбирается заявителем исключительно согласно перечню:

- а) административное;
- б) торговое;
- в) производственное (в случае, если помещение не расположено в многоквартирном жилом доме);
- г) складское;
- д) образовательное;
- е) медицинское;
- ж) культурно-просветительское;
- з) культовое;
- и) спортивное;
- к) бытовое обслуживание;
- л) общественное питание;
- м) гаражи и объекты гаражной инфраструктуры;
- н) гостиница (в случае, если помещение не расположено в многоквартирном жилом доме).

- запрещается использование помещений под размещение гостиницы, хостела, иных мест временного проживания; заведений, предназначенных под размещения бань, саун, бассейнов; в целях размещения рюмочных,

договора аренды он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда, задаток ему не возвращается и направляется в бюджет;

- задаток, внесенный победителем аукциона, перечисляется в бюджет и засчитывается в счет арендной платы за первые месяцы исполнения обязательств по заключенному договору аренды;

- в случаях уклонения (отказа) от заключения договора аренды победителя аукциона, он утрачивает право на аренду объектов нежилого фонда и заключение договора. Участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о

цене договора, предоставляется право на аренду и заключение договора аренды. Задаток, внесенный участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, при заключении договора аренды с таким участником аукциона, засчитывается в счет

исполнения обязательств по внесению арендной платы за объекты нежилого фонда за первые месяцы исполнения обязательств по заключенному договору аренды и

перечисляется в бюджет;

- изменение целевого использования объектов нежилого фонда, переданных в аренду по результатам торгов, в течение срока действия договора аренды не

допускается, если иное не предусмотрено документацией об аукционе, извещением о проведении аукциона;

- ответственность за достоверность представленных документов и информации несет Заявитель;

- Заявитель подтверждает, что

закусочных и других заведений, предназначенных под реализацию алкогольных напитков в розлив и на вынос, а также пива и напитков, изготавливаемых на его основе, за исключением предприятий общественного питания площадью свыше 50 кв. м, относящихся к

категории кафе, ресторанов, столовых с полным обслуживанием; размещение магазинов по продаже мебели, за исключением организации дизайн-студий и офисов, занимающихся оформлением заказов на изготовление или

покупку мебели без осуществления процессов непосредственной продажи, хранения и отгрузки готовой продукции; производства, экологически шумной и вредной деятельности, хранения пожароопасных и отравляющих

веществ; запрещено (в случае, если помещения расположены в многоквартирном жилом доме);

- объекты нежилого фонда предоставляются в субаренду на следующих условиях (кроме аукционов по предоставлению в аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, принадлежащих на праве собственности городу Москве и находящихся в неудовлетворительном состоянии (далее – 12-ПП)):

- арендатор вправе сдавать арендованное имущество в субаренду при условии отсутствия нарушений договора аренды только с согласия арендодателя (Департамента городского имущества города Москвы). При этом цель использования передаваемого в субаренду нежилого помещения должна соответствовать цели, указанной в договоре аренды.

Дополнительные условия, запреты и ограничения при сдаче в субаренду арендуемых нежилых помещений определяются непосредственно условиями заключенного договора аренды. При заключении договоров аренды по результатам торгов возможна передача помещений в субаренду при следующих условиях:

- 1) не более 50% арендуемой площади;
- 2) повышение ставки годовой арендной платы на передаваемую в субаренду площадь на 5%;
- 3) передача в субаренду под независимую гарантию либо поручительство по оплате арендных платежей по основному договору аренды на период действия субаренды.

на дату подписания настоящей заявки ознакомлен с порядком проведения аукциона, порядком перечисления задатка, проектом договора аренды, документацией об аукционе по объектам нежилого фонда, выставяемым на аукцион. Заявитель подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомлен с реальным состоянием выставяемых на аукцион объектов нежилого фонда в результате осмотра, который осуществляется по адресам нахождения объектов нежилого фонда. Заявитель, проявив должную меру заботливости и осмотрительности, согласен на участие в аукционе на указанных условиях;

- в случае признания победителем аукциона, Заявитель обязуется подписать протокол аукциона, заключить договор аренды и подписать акты приема-передачи на объекты нежилого фонда в сроки, установленные документацией об аукционе;
- Заявитель осведомлен и согласен с тем, что Организатор аукциона не несет ответственности за ущерб, который может быть причинен заявителю отменой аукциона, внесением изменений в извещение о проведение аукциона или снятием с аукциона объектов нежилого фонда, а также приостановлением организации и проведения аукциона;
- условия аукциона по данным объектам нежилого фонда, порядок и условия заключения договора аренды с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе

При заключении договоров аренды по результатам специализированных аукционов для субъектов малого и среднего предпринимательства, организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (самозанятые) передача объекта нежилого фонда в субаренду допускается в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ, при наличии письменного согласия арендодателя при соблюдении следующих дополнительных условий :

- общая площадь передаваемого в субаренду имущества должна составлять не более чем 20 кв. м и не должна превышает 10 % площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество.
- передача в субаренду объекта культурного наследия, реализованного в рамках 12-ПП, допускается только после установления годовой ставки арендной платы в размере одного рубля за один квадратный метр площади объекта.

Заявитель осведомлен:

- о дате включения объекта недвижимого имущества в Перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства (Перечень) ;
- что согласно части 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ) заявитель по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и

является акцептом такой оферты. среднего предпринимательства в Российской Федерации» (Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ) Перечень, при условии, что:

- 1) арендуемое имущество на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трех и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;
- 2) арендуемое имущество включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ Перечень в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления ;

- ответственность за достоверность представленных документов и информации несет Заявитель.

Заявитель подтверждает, что:

- на дату подписания настоящей заявки ознакомлен с порядком проведения аукциона в электронной форме, порядком перечисления задатка, проектом договора аренды, документацией об аукционе по объекту нежилого фонда, выставленному на аукцион.

Заявитель подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомлен с реальным состоянием выставленного на аукцион объекта нежилого фонда в результате осмотра, который осуществляется по адресу нахождения объекта нежилого фонда. Заявитель, проявив должную меру заботливости и осмотрительности, согласен на участие в аукционе на указанных условиях;

- в случае признания победителем аукциона в электронной форме, Заявитель обязуется заключить договор аренды и подписать акт приема-передачи на объект нежилого фонда в сроки, установленные документацией об аукционе;
- осведомлен и согласен с тем, что Организатор аукциона не несет ответственности за ущерб, который может быть причинен Заявителю/Участнику отменой аукциона в электронной форме, внесением изменений в извещение о проведение аукциона или снятием с аукциона объекта нежилого фонда, а также приостановлением организации и проведения аукциона;
- условия аукциона по данному объекту нежилого фонда, порядок и условия заключения

договора аренды с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты;

- ознакомлен с положениями Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных ему разъяснены.

Заявитель согласен на обработку своих персональных данных и персональных данных доверителя (в случае передоверия).

Вышеизложенное свидетельствует о том, что сведения, содержащиеся в согласии, заполняемого Участниками на ЭТП и содержание сведений, установленных в заявке на участие в торгах по форме, утвержденной настоящей документацией об аукционе (приложение 1 к документации об аукционе в электронной форме) не идентичны.

Таким образом, Заявитель помимо согласия, заполняемого на ЭТП должен был также в составе документов представить саму заявку по форме, утвержденной приложением 1 к документации.

Комиссия также принимает во внимание то обстоятельство, что на участие в оспариваемом аукционе было подано 4 заявки, отклонена лишь заявка Заявителя.

При этом 3 допущенными к участию в аукционе Участниками заявка по форме приложения №1 к аукционной документации приложена в соответствующей вкладке, что также подтверждается рассмотрения заявок от 02.12.2021, а также пояснениями Оператора ЭТП.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 24 Приказа ФАС России N 67 заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе в случае несоответствия заявки на участие в конкурсе или аукционе требованиям конкурсной документации либо документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

Аналогичное основание установлено пунктом 6.1 аукционной документации, в соответствии с которым к участию в аукционе не допускаются заявители в следующих случаях:

- непредставление документов в необходимом количестве и в соответствии с перечнем документов, входящих в состав заявки, подаваемых заявителем для участия в аукционе, указанным в документации об аукционе, либо наличия в представленных документах недостоверных сведений.

В настоящем случае, Комиссия, изучив представленные документы и сведения в их совокупности и взаимосвязи, приходит к выводу, что Организатор торгов при рассмотрении заявки Заявителя действовал в строгом соответствии с

положениями документации и действующего законодательства и правомерно отклонил заявку Заявителя, в связи с чем жалоба Заявителя в указанной части признается необоснованной.

Жалоба Заявителя в части оспаривания положений документации, в частности характеристики выставляемого на Торги имущества подлежит оставлению без рассмотрения по следующим основаниям.

Так, в обоснование названного довода Заявитель указывает, что в документации об аукционе и нежилом помещении, выявлены следующие существенные несоответствия:

1) Площадь указанного помещения в документации различна, в аукционной документации (распоряжении № 40431 от 14 сентября 2021 г и в договоре аренды объекта нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы) указана площадь 64,9 м², при этом в выписке из технического паспорта БТИ на здание указана общая площадь данных нежилых помещений (1-8), она составляет 60,5 м², также в плане БТИ указано нежилое помещение не входящее в общую площадь здания, которое составляет 4,4 м² (лестничный проем). Фактическая же площадь помещения не менее чем на 5 (пять) м² меньше заявленной в аукционной документации.

2) Предлагается сдача в аренду нежилого помещения, которое является общедомовым имуществом, а именно лестничный проем (площадь - 4,4 м²). Заказчик не вправе сдавать помещение, ему не принадлежащее, в аренду.

3) В лотовой документации указано (отчет № А3583-21, подготовленный ООО «Оценка и Консалтинг»), что помещение оборудовано вентиляцией, отоплением и электричеством при этом фактически вентиляция и радиаторы отопления, и выделенная мощность электрической энергии в помещении отсутствуют.

4) Отсутствует отдельный вход в данное помещение. Проход в данное помещение возможен только через территорию общедомового имущества.

5) Размещение перегородок согласно плана БТИ не соответствует фактическим размерам помещения.

Так, согласно Извещению о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Дмитровка Малая, д. 8, стр. 1, процедура № 178fz20102100014, заявки принимаются до 26.11.21 15:00:00.

При таких обстоятельствах, учитывая положения части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия отмечает, что оспаривание положений извещения, и порядка участия в процедуре которые, по мнению Заявителя, противоречат действующему законодательству Российской Федерации, подлежали обжалованию до окончания срока подачи заявок, а именно не позднее 26.11.2021.

Таким образом, принимая во внимание, что Заявитель, подавая заявку на участие оспаривает характеристики имущества после истечения срока, отведенного на подачу заявок, обжалование Заявителем положений документации после принятия участия в аукционе не подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, так как Заявитель, принимая

участие в публично-правовой процедуре, в силу статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации конклюдентно соглашается с ее условиями, в связи с чем презюмируется позиция участника о признании таких условий соответствующими положениям антимонопольного законодательства, в связи с чем обжалование участником аукциона положений документации, а также характеристик выставяемого на аукцион имущества после окончания срока подачи заявок свидетельствует о злоупотреблении своим правом на обжалование процедуры.

В этой связи у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы Заявителя по существу в указанной части в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу (...) на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике (ОГРН: 1047796171390, ИНН: 7704515009) при проведении Торгов в части оспаривания отклонения заявки необоснованной, в остальной части жалобу оставить без рассмотрения.
2. Снять ограничения, наложенные письмами Московского УФАС России от 09.12.2021 № НП/75620/21, от 14.12.2021 № НП/76764/21.