

Исх. №04-04/7577 от 14.06.2022 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя заявителя ООО «ЧБ» - <...> – (должностное лицо) (по доверенности), представителя организатора торгов АО «Агропромышленный парк «Казань» - <...> – (должностное лицо) (по доверенности), рассмотрев после перерыва посредством видеоконференции жалобу заявителя ООО «ЧБ» (вх. №6896/ж от 23.05.2022г.) на действия организатора торгов АО «Агропромышленный парк «Казань» при проведении торгов на право заключения договора аренды государственного имущества по номеру извещения №22000009060000000001, Лот №1 - часть нежилого помещения площадью 47,3 кв.м. (холодильная камера), расположенного на первом этаже здания площадью 47833,2 кв.м. с кад. №16:50:060102:4589, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Аграрная, д. 2,

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды государственного имущества №22000009060000000001 опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru/> 08.04.2022г.

Организатор торгов - Акционерное общество «Агропромышленный парк «Казань» «Д.У.».

Предмет аукциона:

Лот №1 – часть нежилого помещения площадью 47,3 кв.м. (холодильная камера), расположенного на первом этаже здания площадью 47833,2 кв.м. с кад. №16:50:060102:4589, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Аграрная, д. 2.

Общая начальная (минимальная) цена за договор: 49 192,00 руб.

Суть жалобы заявителя: организатором торгов нарушены требования действующего законодательства при проведении рассматриваемых торгов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен, были представлены пояснения и документы по существу дела.

В ходе заседания Комиссии от 01 июня 2022года были заслушаны пояснения организатора торгов, заявителем жалобы было заявлено ходатайство об ознакомлении с материалами дела и отложении рассмотрения заседания Комиссии в целях возможности ознакомления с представленным организатором торгов отчетом об оценке реализуемого на торгах имущества.

В целях возможности ознакомления заявителя с представленными организатором торгов документами, заявленное ходатайство было удовлетворено, Комиссией был объявлен перерыв заседания Комиссии на 08 июня 2022 года в 09 часов 30 минут.

На заседании Комиссии от 08 июня 2022 года заявителем было заявлено ходатайство о

привлечении организатора торгов к административной ответственности по статье 19.8 КоАП РФ, в связи с представлением организатором торгов отчета об оценке имущества не в полном объеме. По мнению заявителя, сведения, содержащиеся и скрытые организатором торгов в отчете, не являются коммерческой тайной, в связи чем заявитель не мог быть ограничен в ознакомлении с отчетом в полном объеме.

Комиссия Татарстанского УФАС России, рассмотрев указанное заявление заявителя, отказывает в удовлетворении настоящего ходатайства, в связи с чем подготовлено Определение об отказе в удовлетворения ходатайства о передаче материалов дела о привлечении организатора торгов АО «Агропромышленный парк «Казань» к административной ответственности по части 5 статьи 19.8 КоАП РФ (исх.№ от 10 июня 2022г.).

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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 организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 г. N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Торги по аренде объектов недвижимости, находящихся в муниципальной и государственной собственности, проводятся в соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Комиссия по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов, оператора торговой площадки а также позиции организатора торгов, оператора торговой площадки, изучив представленные сторонами материалы, приходит к следующим выводам.

Относительно довода заявителя о непредставлении организатором торгов заявителю документации - отчета об оценке, проекта договора аренды.

Во исполнение статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Постановления Правительства Российской Федерации от 06.06.2003 N 333 "О реализации федеральными органами исполнительной власти полномочий по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия" Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 (ред. от 11.07.2018) "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") (далее – Правила) 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.

В соответствии с пунктом 27 Правил информация о проведении конкурсов или аукционов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт торгов), без взимания платы. При этом к информации о проведении конкурсов или аукционов относится предусмотренная настоящими Правилами информация и полученные в результате принятия решения о проведении конкурсов или аукционов и в ходе конкурсов или аукционов сведения, в том числе сведения, содержащиеся в извещении о проведении конкурса или аукциона, извещении об отказе от проведения конкурсов или аукционов, конкурсной документации, документации об аукционе, изменениях, вносимых в такие извещения и такую документацию, разъяснениях такой документации, протоколах, составляемых в ходе конкурсов или аукционов.

Согласно пункту 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны:

- 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 частями 3 и 5 статьи 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 N 209-ФЗ.

Согласно подпункту 14 пункта 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать срок, в течение которого должен быть подписан проект договора; составляющий не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя.

В соответствии с аукционной документацией (п.6 информационной карты) документация об аукционе доступна в электронном виде с момента размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов - www.torgi.gov.ru/new и на электронной площадке - www.sale.zakazrf.ru.

Документация об аукционе на бумажном носителе предоставляется на основании письменного заявления любого заинтересованного лица, в том числе в форме электронного документа, либо обратиться непосредственно в рабочие дни с 09.00 до 12.30 по предварительному уведомлению ответственного сотрудника Организатора аукциона по адресу г. Казань, ул. Аграрная, д. 2 (кабинет корпоративно-правового отдела), в электронном виде с момента официального опубликования Извещения о проведении аукциона до даты окончания срока подачи заявок. Плата за предоставление документации об аукционе не взимается.

Пунктом 18 информационной карты аукционной документации был определен следующий срок заключения договора:

1. Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола аукциона передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора аренды, подготовленный с учетом результатов аукциона. Победитель аукциона должен подписать договор аренды не ранее, чем через десять дней, но не позднее 30 дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона и вернуть их Организатору аукциона.

2. Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола о рассмотрении заявок передает лицу, подавшему единственную заявку, либо лицу, признанному единственным участником аукциона один экземпляр протокола и проект договора аренды, подготовленный с учетом цены, заявленной участником аукциона, с которым заключается договор, на условиях документации об аукционе. Подписанный договор аренды не ранее, чем через десять дней, но не позднее 30 дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола о рассмотрении заявок возвращается Организатору аукциона.

Согласно изложенным доводам заявителя по результатам завершения торгов

заявителю в нарушение установленных требований и сроков в документации не была предоставлена документация – проект договора аренды, подготовленный с учетом результатов аукциона, отчет об оценке реализуемого имущества.

Из представленных сведений и материалов организатором торгов установлено следующее.

Так, в соответствии с протоколом №22000009060000000001-1-RT01 рассмотрения заявок от 04.05.2022г. на участие в аукционе было подано 3 заявки, 2 из которых были допущены к участию в торгах.

В соответствии с протоколом об итогах проведения аукциона от 06.05.2022г. победителем торгов была признана заявка заявителя ООО «ЧБ» с предложением о цене договора 73 788 рублей 00 копеек в месяц.

11 мая 2022 года (исх. №289 от 11.05.2022г.) по результатам проведенных торгов

организатором торгов в адрес заявителя было направлено уведомление о подписании проекта договора аренды с приложением договора и оригинала протокола.

11 мая 2022 года (вх. №47 от 11.05.2022г.) в адрес организатора торгов поступило письмо от заявителя, в котором ООО «ЧБ» просило направить отчет об оценке имущества №2776 от 18.03.2022г. либо ознакомить заявителя с ним очно.

В ответ на указанное обращение письмом от 25 мая 2022 года (исх.№311 от 25.05.2022г.) организатор торгов указал о том, что запрашиваемый обществом отчет об оценке содержит информацию о системе ценообразования, являющейся коммерческой тайной в соответствии с утверждённым приказом на основании Федерального закона от 29.07.2004г. №98 «О коммерческой тайне».

Согласно представленным пояснениям организатора торгов в ходе заседания Комиссии организатор указал о невозможности ознакомления заявителя с отчетом об оценке с реализуемым имуществом, учитывая, что указанный документ является документом конфиденциального характера на основании утвержденного приказа №78-ОП от 02.10.2018г. и у организатора торгов в силу установленных внутренних правил не имелось оснований для предоставления такого документа третьим лицам. Проект договора аренды, копия итогового протокола были получены заявителем 24.05.2022г., что подтверждается отметкой заявителя о получении в письме от 11 мая 2022 года (исх. №289 от 11.05.2022г.).

Положения Приказа ФАС России от 10.02.2010г. №67 не предусматривают обязательное размещение отчета об оценке реализуемого имущества на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Кроме того, как было установлено из представленных документов организатором торгов, отчет об оценке является у организации документом, содержащим конфиденциальные данные, разглашение которых без законных на то оснований не допускается.

В ходе анализа сведений на официальном сайте www.torgi.gov.ru установлено, что все сведения, в том числе НМЦД на официальном сайте организатором торгов были размещены.

В ходе анализа представленных организатором торгов материалов Комиссией было установлено, что проект договора аренды, оригинал протокола подведения итогов

были переданы победителю торгов в нарушение сроков три рабочих дня с даты подписания протокола аукциона, установленных извещением, аукционной документацией (дата протокола подведения итогов - 06.05.2022г., дата передачи документа – 24.05.2022г.).

Учитывая изложенное, организатором торгов были нарушены требования подпункту 14 пункта 114 Приказа ФАС России от 10.02.2010г. N67, п.18 информационной карты аукционной документации.

Довод заявителя признан обоснованным в части несвоевременной передачи заявителю проекта договора аренды, протокола подведения итогов.

Учитывая, что выявленное нарушение не повлияло на результаты определения поставщика, Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи предписания об устранении нарушений.

2. Относительно довода заявителя о неправильном сформированном НМЦД в рамках объекта торгов, что не соответствует требованиям действующего законодательства.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должна быть указана 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.

Правила проведения аукциона не регулируют порядок определения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), она устанавливается организатором аукциона самостоятельно с учетом норм законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

Таким образом, действующее законодательство не обязывает организатора торгов в извещении, аукционной документации давать обоснование начальной (максимальной) цены договора.

Комиссия отмечает, что при размещении оспариваемых торгов организатором торгов была определена НМЦД в рамках объекта торгов, размещенная в извещении.

У заявителя до подачи заявки имелась возможность заблаговременно ознакомиться с размещёнными в открытом доступе документами, сделать соответствующий запрос разъяснений в адрес организатора торгов.

Подачей заявки на участие в торгах, заявителем было дано согласие на участие в торгах со всеми условиями, установленными организатором торгов.

Кроме того, согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля

2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Комиссия отмечает, что порядок определения начальной продажной цены реализуемого на торгах имущества не относится к процедуре проведения торгов и правомерность определения цены не может быть рассмотрена антимонопольным органом по существу в рамках установленных полномочий.

В случае несогласия с вышеуказанными действиями (бездействиями) участник вправе обжаловать указанные действия в судебном порядке.

С учетом изложенного, руководствуясь частью 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия приходит к выводу об оставлении заявленного довода без рассмотрения.

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

РЕШИЛА:

В удовлетворении заявленного ходатайства ООО «ЧБ» о передаче материалов дела о привлечении организатора торгов АО «Агропромышленный парк «Казань» к административной ответственности по части 5 статьи 19.8 КоАП отказать.

Признать жалобу заявителя ООО «ЧБ» (вх. №6896/ж от 23.05.2022г.) на действия организатора торгов АО «Агропромышленный парк «Казань» при проведении торгов на право заключения договора аренды государственного имущества по номеру извещения №22000009060000000001, Лот №1 - часть нежилого помещения площадью 47,3 кв.м. (холодильная камера), расположенного на первом этаже здания площадью 47833,2 кв.м. с кад. №16:50:060102:4589, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Аграрная, д. 2 обоснованной в части по доводу о несвоевременной передачи на подписание проекта договора аренды и протокола подведения итогов.

Оставить довод жалобы заявителя ООО «ЧБ» (вх. №6896/ж от 23.05.2022г.) об обосновании начальной максимальной цены договора без рассмотрения.

Признать организатора торгов - АО «Агропромышленный парк «Казань» нарушившим требования подпункта 14 пункта 114 Приказа 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", пункта 18 информационной карты аукционной документации.

Предписание об устранении выявленных нарушений действующего законодательства не выдавать.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства в отношении лиц, допустивших нарушение норм действующего законодательства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)