

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-6870/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

12.05.2022 г. Москва

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

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «Тахорг», ФГАУ «УИСП» Минобороны России,

рассмотрев жалобу ООО «Тахорг» (далее — Заявитель) на действия ФГАУ «УИСП» Минобороны России (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Калинина, д.23 (процедура № 22000019050000000024, опубликованная на сайте <https://www.roseltorg.ru/procedure/22000019050000000024>, далее — Торги, аукцион),

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 торгов при проведении Торгов.

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, 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 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (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, 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.

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), приказом директора Департамента военного имущества Министерства обороны Российской Федерации 25.03.2022 № 737 «О согласовании федеральному государственному автономному учреждению «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации сделки по передаче в аренду федерального недвижимого имущества».

Таким образом, проведение указанного аукциона является обязательным в силу действующих нормативных правовых актов.

Заявитель в своей жалобе выражает несогласие с условиями аукционной документации, которая, по его мнению, нарушает законные права Заявителя как арендатора выставленного на аукцион имущества.

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

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.

Комиссия установила, что 02.04.2022 Организатором торгов на сайте электронной торговой площадки <https://www.roseltorg.ru/> опубликовано извещение о проведении Аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Калинина, д.23 (процедура № 22000019050000000024, лот № 1).

В соответствии с пунктом 2 Извещения, Объектом аукциона являются нежилое здание (кадастровый номер 25:28:030002:523), нежилое здание (кадастровый номер 25:28:030002:524).

При этом Организатором торгов установлено следующее условие:

«На момент публикации извещения объект фактически занят ООО «Тахорг» (ИНН/КПП 2537143751/253701001). В случае если на момент заключения Договора Объект фактически занят и незаконно используется третьими лицами, Арендатор

обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней обеспечить освобождение Объекта от третьих лиц их имущества, незаконно находящихся в Объекте, путем совершения любых не противоречащих закону и иным правовым актам действий, в частности:

- предоставление, при необходимости, судебному приставу-исполнителю в рамках исполнительного производства транспорта для вывоза имущества, находящегося в Объекте, иных услуг;

- обеспечение сохранности указанного имущества в сроки, установленные Федеральным законом от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», для хранения имущества должника при выселении;

- недопущение любых лиц, за исключением представителей Департамента и (или) Арендодателя на Объект».

Комиссия установила, что 29.12.2020 между ФГАУ «УИСП» Министерства обороны и ООО «Тахорг» был заключен договор аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного за Арендодателем на праве оперативного управления, № 412/20, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Калинина, д.23.

В рамках указанного договора ООО «Тахорг» было передано имущество, которое является объектом оспариваемого аукциона.

09.06.2021 Арбитражным судом г. Москвы по делу № А40-255804/2020 вынесено решение о признании недействительными открытого аукциона на повышение цены № 2726262-1, проведенного по извещению № 201020/14102712/01, на право заключения договора аренды и Договора аренды, заключенного по результатам аукциона от 29.12.2020 № 412/20, заключенного между ФГАУ «УИСП» Минобороны РФ и ООО «ТАХОРГ». В связи с признанием договора аренды от 29.12.2020 № 412/20, заключенного между ФГАУ «УИСП» Минобороны РФ и ООО «ТАХОРГ» недействительным, вернуть стороны в первоначальное положение, путем возврата оплаченных арендных платежей и переданного в аренду имущества.

26.10.2021 Девятым арбитражным апелляционным судом по данному делу вынесено постановление об отмене решения суда первой инстанции.

При этом суд постановил следующее:

- Решение Арбитражного суда г. Москвы от 09 июня 2021 по делу № А40-255804/2020 отменить.

- Признать недействительным открытый аукцион на повышение цены № 2726262- 1, проведенный по извещению № 201020/14102712/01 на право заключения договора аренды.

- Признать недействительным договор аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного за Арендодателем на праве оперативного управления от 29 декабря 2020 № 412/20, заключенный ФГАУ «УИСП» Министерства обороны России и ООО «ТАХОРГ».

23.03.2022 Арбитражным судом Московского округа вынесено постановление об оставлении постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от

26.10.2021 без изменения, кассационную жалобу ООО «Тахорг» без удовлетворения.

Комиссия установила, что в настоящий момент в производстве Арбитражного суда г. Москвы находится дело № А40-4271/2022 по иску ФГАУ «УИСП» Министерства обороны РФ к ООО «ТАХОРГ» о взыскании арендой платы в размере 1 937 943,36 руб. и обязанности возратить нежилое здание (кадастровый номер 25:28:030002:523), нежилое здание (кадастровый номер 25:28:030002:523), которые являются Объектами настоящего аукциона.

Судебное заседание по делу назначено на 29.06.2022 года.

При этом ООО «ТАХОРГ» в Арбитражный суд г. Москвы был направлен встречный иск (дело № А40-90740/22-92-682) с заявлением к ответчику ФГАУ «УИСП» Минобороны РФ о признании незаконным действия ФГАУ «УИСП» Минобороны РФ при организации и проведении торгов по извещению №22000019050000000024, о признании недействительными торгов по извещению №22000019050000000024.

Одновременно с подачей заявления ООО «ТАХОРГ» подано заявление о принятии обеспечительных мер в виде приостановления проведения аукциона на сайте torgi.gov.ru по извещению № 22000019050000000024 до рассмотрения дела кассационной жалобы, поданной ООО «ТАХОРГ» по делу № А40-255804/2021 в Верховном суде Российской Федерации.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 05.05.2022 по делу № А40-90740/22-92-682 ООО «ТАХОРГ» было отказано в принятии обеспечительных мер в виде приостановления проведения оспариваемых торгов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что договор аренды федерального недвижимого имущества № 412/20 от 29.12.2020, заключенный между ФГАУ «УИСП» Министерства обороны и ООО «Тахорг», является недействительным на момент проведения Торгов, законных оснований для занятия ООО «ТАХОРГ» недвижимого имущества, являющегося предметом торгов, в настоящее время не имеется. Указанные обстоятельства подтверждены судебным актом, вступившим в законную силу.

При этом подача ООО «ТАХОРГ» кассационной жалобы сама по себе не имеет правового значения, поскольку не отменяет обязательности вступившего в законную силу судебного акта (Постановления Девятого арбитражного апелляционного суда по делу № А40-255804/2020).

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что поскольку ООО «ТАХОРГ» продолжает занимать и использовать для извлечения прибыли объекты, являющиеся собственностью Российской Федерации, Организатор торгов вынужден использовать средства защиты нарушенного права для прекращения противоправных действий ООО «ТАХОРГ», в том числе установив соответствующее условие об освобождении недвижимого имущества в аукционной документации.

При этом Заявителем не предоставлено нормативного обоснования, на основании которого Организатор торгов в не вправе проводить оспариваемые Торги и указывать в сообщении сведения о занимаемом помещении ООО «ТАХОРГ».

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в

деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

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).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 05.05.2022 № НП/24415/22.

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