

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-836/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

31.01.2022

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 АНО «АССПК», ФГУП «Росразмещение»,

рассмотрев жалобу АНО «АССПК» (далее также - Заявитель) на действия ФГУП «Росразмещение» (далее также — Организатор) при проведении аукциона на открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ФГУП «Росразмещение» и расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 43, лит. А, общей площадью 1 960,1 кв.м. (извещение №271221/1479979/01, 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 Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов, перенаправленная письмом Приморского УФАС России от 17.01.2022 № 270/04-2.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов неправомерно выставлено на торги нежилое здание, поскольку 03.02.2020 между ФГУП «Росразмещение» и АНО «АССПК» был заключен договор аренды № Р20-А/17, по условиям которого ФГУП «Росразмещение», как арендодатель передает, а АНО «АССПК», как арендатор принимает во временное владение и пользование объект федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул.

Нейбута, д. 43, лит. А, общей площадью 1 960,1 кв.м. (пункт 1.1 Договора). Срок действия указанного договора с 03.02.2020 по 02.02.2035.

В связи с чем, Заявитель считает проведение торгов (извещение № 271221/1479979/01, Лот №1) незаконными, нарушающие права и законные интересы Заявителя, как действующего арендодателя указанного объекта.

Также, Заявитель указывает, что к отчету об оценке приложена выписка из ЕГРН на вышеуказанный объект, которая не содержит сведения об обременении объекта в виде аренды по причине не актуальности сведений данной выписки об объекте на момент проведения оценки (25.10.2021).

Таким образом, по мнению Заявителя, при проведении оценки рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объекта, Организатор торгов использовал не актуальные сведения, что повлияло на итоговую цену права аренды и привело к не верному расчету определяемой стоимости по причине отсутствия существенного ценообразующего фактора и введению в заблуждение потенциальных участников аукциона.

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.

Комиссией установлено, что извещение о проведении торгов № 271221/1479979/01 лот №1, было опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Предмет аукциона - лот № 1 - право заключения договора аренды объекта федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 43, лит. А, общей площадью 1 960,1 кв.м.

Аукцион проводится в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», 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, утверждённых Приказом ФАС России от 10 февраля 2010 г. № 67 (с учётом изменений, внесённых Приказами ФАС России от 20.10.2011 № 732, от 30.03.2012 № 203, от 24.12.2013 № 872/13, от 03.05.2017 № 600/17 от 11.07.2018 № 978/18, от 17.06.2021 № 592/21) (далее – Правила), а также в соответствии с письмом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 20.12.2021 № ОМ-07/44205.

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.

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.

В свою очередь, Комиссией установлено, что объект федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский

край, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 43, лит. А, общей площадью 1 960,1 кв.м. выставлено на торги на основании письма Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 20.12.2021 № ОМ-07/44205 «О передаче в аренду Федерального недвижимого имущества».

Согласно выписке из ЕГРН правообладателем вышеуказанного объекта недвижимого имущества является Российская Федерация.

Поскольку данное распоряжение от 20.12.2021 № ОМ-07/44205 о проведении Торгов принято Федеральным агентством по управлению государственным имуществом, то соответственно Заявитель обжалует решение собственника о проведении торгов, что не относится к компетенции антимонопольного органа.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331(далее — Положение), ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Комиссия отмечает, что компетенция антимонопольного органа ограничивается проверкой соблюдения Организатором торгов порядка проведения Торгов, процедурных аспектов проведения таких торгов.

Решение вопроса о правомерности выставления на торги объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности не относится к компетенции антимонопольного органа и как следствие, находится за пределами его полномочий.

Таким образом, Заявителем при обращении в антимонопольный орган избран не надлежащий способ защиты нарушенного права, поскольку защита такого права подлежит осуществлению в судебном порядке.

В соответствии с пунктом 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30, антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры. Согласно части 1 статьи 11 Гражданского Кодекса Российской Федерации, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

Помимо этого, Комиссия также отмечает, что согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценочной деятельности) итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены указанным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Оспаривание именно в суде результатов оценки в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете не зависимого оценщика предусмотрена также статьей 13 Закона об оценочной деятельности.

Таким образом, антимонопольный орган не является органом, уполномоченным рассматривать правомерность и достоверность оценки реализуемого на торгах имущества, а равно иным образом исследовать отчет об оценке.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для рассмотрения доводов жалобы Заявителя по существу.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу АНО «АССПК» (ОГРН: 1192500000747; ИНН: 2543138492) на действия ФГУП «Росразмещение» (ОГРН: 1037717016215; ИНН: 7717010358) при проведении Торгов без рассмотрения.

2. Снять ограничения, наложенные письмами Московского УФАС России от 20.01.2022 № НП/2591/22 и от 28.01.2022 № ЕИ/4557/22.

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