РЕШЕНИЕ по делу № 033/10/18.1-
159/2024

МИО mio@avo.ru ООО "ПДК" 600021, г.
Владимир, ул. Мира, д.2Д, офис №3,
пом.4 urist.civil@yandex.ru ГБУЗ ВО
"Центр специализированной
фтизиопульмонологической помощи"
600023, г. Владимир, Судогодское
шоссе, д. 63 root@tubdisp.elcom.ru;
torg@@tubdisp.elcom.ru

АО «ЕЭТП»

РЕШЕНИЕ

по делу № 033/10/18.1 - 159/2024

22 марта 2024 года г. Владимир

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

<...>

при участии:

- представителей организатора торгов Государственного бюджетного учреждения здравоохранения Владимирской области «Центр специализированной фтизиопульмонологической помощи» – <...>,

- представителя заявителя ООО "ПДК", <...>,

- представителя собственника имущества Министерства имущественных и земельных отношений Владимирской области <...>

рассмотрев дело № 033/10/18.1-159/2024, возбужденное по жалобе ООО «ПДК» (Вх. 1531/24 от 11.03.2024), на действия организатора торгов - Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Владимирской области «Центр специализированной фтизиопульмонологической помощи» (далее – ГБУЗ ВО ЦСФП) при проведении торгов на право заключения договора аренды государственного имущества - нежилых зданий общей площадью 886,4 кв.м., являющихся объектами культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, предоставляемых для проведения работ по сохранению объектов культурного наследия с последующим использованием для размещения: культурно-досуговое, общественное питание, бутик-отель, торгово-офисные помещения и расположенных по следующим адресам:

- г. Владимир, ул. Герцена д.2/6, общая площадь – 693,3 кв.м, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дом жилой Муравкиных» 1856-1913гг;

- г. Владимир, ул. Герцена д.4, общая площадь – 193,1 кв.м, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дом жилой Е.М. Коровиной - П.Н. Плотниковой» начало XX века, извещение №22000162890000000007, лот №1 в ГИС torgi.gov.ru,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее – Владимирское УФАС России) поступила жалоба ООО «ПДК» (Вх. 1531/24 от 11.03.2024), на действия организатора торгов - Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Владимирской области «Центр специализированной фтизиопульмонологической помощи» (далее – ГБУЗ ВО ЦСФП) при проведении торгов на право заключения договора аренды государственного имущества - нежилых зданий общей площадью 886,4 кв.м., являющихся объектами культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, предоставляемых для проведения работ по сохранению объектов культурного наследия с последующим использованием для размещения: культурно-досуговое, общественное питание, бутик-отель, торгово-офисные помещения и расположенных по следующим адресам:

- г. Владимир, ул. Герцена д.2/6, общая площадь – 693,3 кв.м, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дом жилой Муравкиных» 1856-1913гг;

- г. Владимир, ул. Герцена д.4, общая площадь – 193,1 кв.м, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дом жилой Е.М. Коровиной - П.Н. Плотниковой» начало XX века, извещение №22000162890000000007, лот №1 в ГИС torgi.gov.ru.

Заявитель указывает на нарушение организатором торгов порядка проведения

торгов, поскольку установленная начальная цена торгов, шаг аукциона, делают проведение аукциона неразумным с точки зрения срока проведения торгов и затраченных ресурсов, нарушают права и законные интересы заявителя, ввиду того, что срок аренды начинается с 15.02.2024.

В соответствии с п.11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Владимирским УФАС в адрес заявителя, организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы и требование о приостановлении торгов в части заключения договора (исх. № 02/1145/24 от 11.03.2024, № 02/1144/24 от 11.03.2024). Рассмотрение жалобы Комиссией назначено на 18.03.2024 на 11 часов 00 минут путем интернет – видеоконференции.

18.03.2024 состоялось рассмотрение дела № 033/10/18.1-159/2024.

Заявитель поддержал доводы жалобы, отметил, что является участником торгов, имеет намерение заключить договор. На момент подачи жалобы торги шли круглосуточно в течение 32 дней. Порядком проведения торгов ограничена возможность подачи ценового предложения более, чем шаг аукциона. При этом, начальная цена 2 рубля и шаг аукциона 0,1 рубля не являются разумными, нарушают права и законные интересы, делают невозможным участие в торгах на таких условиях. Запрещающая норма в отношении подачи ценовых предложений более шага аукциона, отсутствует. Отмечено, что предметом торга является право заключения договора, а не арендная плата по договору. В проекте договора указан срок действия с 15.02.2024, при этом торги на момент 15.02.2024 не завершились. Подавая заявку на участие в аукционе, полагали, что договор будет заключен в данный срок.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, изложив свои возражения (вх. № 1585/24 от 13.03.2024), отметив следующее. Письмом инспекции государственной охраны объектов культурного наследия Владимирской области от 03.10.2023 и актами от 15.09.2023 здания, являющиеся предметом торгов, отнесены к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии. Письмами Министерства имущественных и земельных отношений Владимирской области от 22.11.2023, 29.11.2023 организатору торгов согласовано заключение по результатам проведения аукциона на основании 135-ФЗ от 26.07.2006, приказа ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 договора аренды указанного недвижимого имущества, сроком на 49 лет. 16.01.2024 организатором торгов утверждена аукционная документация. Начальная цена торгов определена с учетом Постановления администрации Владимирской области от 26.02.2016 № 162. Шаг аукциона определен на основании п. 124 приказа ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 в размере 5% начальной цены аукциона. При подаче заявок каждый из участников давал согласие на условия аукционной документации, запросов о ее разъяснении не поступало. Приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 не определены временные рамки и ограничения по продолжительности проведения электронного аукциона. У организатора торгов отсутствует возможность приостановить, отменить аукцион, внести изменения в аукционную документацию.

Рассмотрение дела было продолжено 20.03.2024.

Заявитель поддержал доводы жалобы, отметил, что организатором торгов проводятся торги на право заключения договора аренды. Нарушен порядок

определения начальной цены торгов, так как Постановления администрации Владимирской области от 26.02.2016 № 162 к данной ситуации не применимо так как регламентирует вопросы арендной платы, приказ ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 предписывает определение начальной цены торгов комиссией организатора торгов.

На заседании Комиссии организатор торгов против доводов жалобы возражал, поддержал ранее изложенные доводы. Отмечено, что порядок определения начальной цены определен Постановлением администрации Владимирской области от 26.02.2016 № 162. Нарушенные нормы законодательства отсутствуют. Установленные условия в равной мере применяются ко всем участникам аукциона, преимущества никому не созданы.

По ходатайству организатора торгов к участию в деле привлечено Министерство имущественных и земельных отношений Владимирской области. Представлен отзыв (исх. № МИО-3709/04-11 от 19.03.2024). В заседании комиссии представителем Министерства имущественных и земельных отношений Владимирской области отмечено, что размер арендной платы должен быть установлен на основании оценки, проведенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, ст. 614 ГК РФ. Могут сочетаться разные способы определения арендной платы. Определенный уровень арендной платы не отвечает принципам эффективности управления государственным имуществом. Министерство имущественных и земельных отношений Владимирской области согласовало передачу имущества, проведение торгов. Нарушений действующего законодательства при проведении торгов не допущено, предельный срок проведения торгов не установлен.

Рассмотрение дела было продолжено 22.03.2024.

Организатор торгов поддержал ранее изложенные доводы.

Представитель Министерства имущественных и земельных отношений Владимирской области отметил, что при определении начальной цены организатор торгов должен был руководствоваться положениями ст. 8 ФЗ «Об оценочной деятельности». Опубликованный проект контракта не соответствует типовой форме приказа, утвержденной Министерством имущественных и земельных отношений Владимирской области.

Исследовав представленные в дело документы, Комиссия Владимирского УФАС России по рассмотрению дела № 033/10/18.1-159/2024 приходит к следующим выводам.

В соответствии с правилами статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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

№ 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.

В соответствии с частью 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

С учетом приведенных выше положений действующего законодательства для рассмотрения жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольному органу в целях недопущения злоупотреблений со стороны указанного лица, а также исходя из положений части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, следует установить, что обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов свидетельствуют о нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах; реальные законные права и интересы заявителя, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате указанных в жалобе действия (бездействие) организатора торгов (Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 07.11.2017 по делу № А11-1780/2017).

Заявитель жалобы ООО «ПДК» подавал заявку на участие в рассматриваемых торгах, обжалует содержание извещения о проведении торгов, аукционную документацию и содержание размещенного проекта договора.

На балансе ГБУЗ ВО ЦСФП по адресу: г. Владимир, ул. Герцена на земельном кадастровом номером 33:22:032042:5 площадью 886,4 м² находятся два участка с неиспользуемых здания: 1) дом 2/б, площадь здания 693,3 м², год постройки до 1917 года; 2) дом 4, площадь здания 193,1 м², год постройки до 1917 года.

Согласно гражданскому законодательству, бюджетное учреждение может использовать любое имущество только в соответствии с целями своей деятельности (ч. 1 ст. 296 ГК РФ).

Письмом Инспекции государственной охраны объектов культурного наследия

Владимирской области от 03.10.2023 №ИГООКН-2348-01-13 от 03.10.2023 года и актами от 15.09.2023 года указанные здания были отнесены к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии. Письмами Министерства здравоохранения Владимирской области от 22.11.2023 года №МЗ-13298-13-05, Министерства имущественных и земельных отношений Владимирской области от 29.11.2023 года №МИО-13018/02-11, ГБУЗ ВО ЦСФП было согласовано заключение по результатам проведения аукциона на основании Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", приказа ФАС России от 21.03.2023 N 147/23 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" договора аренды вышеуказанного недвижимого имущества, являющихся объектами культурного наследия на 49 лет.

Исходя из ст. 14.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", неиспользуемые объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящиеся в неудовлетворительном состоянии (далее - объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии), относящиеся к федеральной собственности, по решению федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации, могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам в аренду на срок до 49 лет с установлением льготной арендной платы при условии соблюдения требований, установленных настоящей статьей.

Льготная арендная плата устанавливается со дня заключения договора аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, относящегося к федеральной собственности, по результатам проведения аукциона на право заключения такого договора. Порядок предоставления в аренду объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к федеральной собственности, устанавливается Правительством Российской Федерации. Существенным условием договора аренды объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, относящегося к федеральной собственности, является обязанность арендатора провести работы по сохранению такого объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 настоящего Федерального закона, в срок, не превышающий семи лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду.

Для объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к собственности субъектов Российской Федерации, может быть установлена льготная арендная плата в соответствии с порядком, определенным законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Статьей 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" установлено, что, в случае если цена государственного или муниципального имущества либо размер арендной платы за него установлены в соответствии с другими федеральными законами в связи с продажей, передачей в аренду или обременением сервитутом, рыночная стоимость данного имущества в соответствии с Законом N 135-ФЗ не устанавливается.

В соответствии с пунктом 7 статьи 14.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" администрацией Владимирской области издано Постановление от 26.02.2016 N 162 (ред. от 31.10.2023) "Об утверждении Порядка установления льготной арендной платы при передаче в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к государственной собственности Владимирской области, и о внесении изменения в постановление Губернатора области от 19.03.2009 N 211".

Данный Порядок распространяется на объекты культурного наследия, соответствующие установленным Правительством Российской Федерации критериям неудовлетворительного состояния объектов культурного наследия (далее - критерии), относящихся к имуществу государственной казны Владимирской области либо закрепленных за государственными унитарными предприятиями Владимирской области или государственными учреждениями Владимирской области на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления.

Исходя из п. 4 Порядка, льготная арендная плата устанавливается при передаче объектов культурного наследия в аренду по результатам проведения Министерством имущественных и земельных отношений Владимирской области, государственным унитарным предприятием Владимирской области или государственным учреждением Владимирской области аукциона на право заключения договора аренды объекта культурного наследия (далее - аукцион).

В соответствии с п. 5 Порядка, при проведении аукциона начальный размер арендной платы устанавливается в сумме 1 рубль в год за один объект культурного наследия.

Размер льготной арендной платы, установленный по результатам проведения аукциона на период проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, увеличению в данный период не подлежит.

16 января 2024 года приказом ГБУЗ ВО ЦСФП №11 была утверждена документация об аукционе на право заключения договора аренды государственного недвижимого имущества - объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии: - г. Владимир, ул. Герцена д.2/6, общая площадь - 693,3 кв.м, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дом жилой Муравкиных» 1856-1913гг; - г. Владимир, ул. Герцена д.4, общая площадь - 193,1 кв.м, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дом жилой Е.М. Коровиной - П.Н. Плотниковой» начало XX века.

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. (п. 5 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

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 перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса утвержден Приказом ФАС России от 21.03.2023 N 147/23.

Извещение о проведении аукциона формируется организатором конкурса или специализированной организацией с использованием официального сайта, подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона или специализированной организации, и размещается на официальном сайте не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течение часа с момента размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте оператор электронной площадки размещает указанное извещение на электронной площадке (п. 87 Приказа ФАС России от 21.03.2023 N 147/23).

Сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

1) полное и сокращенное (при наличии) наименование юридического лица, адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона, адрес электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которой проводится аукцион;

2) место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества (в том числе цветные фотографии в количестве не менее 3 штук), права на которое передаются по договору, включая 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) начальную (минимальную) цену договора (цену лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цену 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) порядок, дату и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

При этом датой начала срока подачи заявок на участие в аукционе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона. Местом подачи заявок на участие в аукционе является электронная площадка;

7) требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка;

8) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органов государственной власти и органов местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Закона N 209-ФЗ, в случае проведения аукциона, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Законом N 209-ФЗ;

9) дату и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе;

10) величину повышения начальной цены договора ("шаг аукциона");

11) дату и время начала проведения аукциона;

12) сроки и порядок оплаты по договору;

13) срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона;

14) срок, в течение которого должен быть подписан проект договора.

Извещение о проведении аукциона должно содержать проект договора в электронной форме (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота).

17.01.2024 на сайте torgi.gov.ru опубликовано извещение №22000162890000000007. К извещению приложены документация об аукционе, проект договора аренды.

Опубликованное извещение о проведении торгов содержит все сведения, требуемые п. 88 Приказа ФАС России от 21.03.2023 N 147/23.

При этом, исходя из пп. 4 п. 88 Приказа ФАС России от 21.03.2023 N 147/23, платеж за право заключения договора устанавливается лишь в отношении договоров безвозмездного пользования имуществом. В иных случаях определяется 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.

Исходя из п. 124 Приказа ФАС России от 21.03.2023 N 147/23, "шаг аукциона" устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

В соответствии с опубликованным извещением и аукционной документацией, шаг аукциона составляет 5% - 10 копеек.

Пунктом 125 приказа ФАС России от 21.03.2023 N 147/23 установлено, что при проведении аукциона устанавливается время приема предложений участников аукциона о цене договора (цене лота), составляющее 60 минут от начала проведения такого аукциона, а также 20 минут после поступления последнего предложения о цене договора (цены лота). Пунктом 127 приказа ФАС России от 21.03.2023 N 147/23 определено, что победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора. Приказом ФАС России от 21.03.2023 N 147/23 не определены временные рамки и ограничения по продолжительности проведения электронного аукциона, таким образом именно участники закупки своим волеизъявлением решают сколько будет продолжаться электронный аукцион, т.е. до подачи окончательного (наивысшего) предложения участника аукциона.

Таким образом, организатором торгов соблюден порядок определения начальной цены торгов, шага аукциона, на основании чего Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода жалобы о том, что организатором торгов нарушен порядок проведения аукциона, в части определения размера начальной цены торгов, шага аукциона.

В соответствии с п. 1.4 аукционной документации, срок действия договора аренды – 49 лет (с 15.02.2024 по 14.02.2073).

В соответствии с п. 1.6 аукционной документации, договор аренды должен быть подписан организатором торгов и победителем аукциона (единственным участником несостоявшегося аукциона) - 15.02.2024 года.

Исходя из условий проекта договора, договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Договор действует по «14» февраля 2073 года включительно. Условия Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами с «15» февраля 2024 года (с даты подписания акта приема-передачи).

Согласно п. 7 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, не допускается заключение договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (пункты 1 и 2) заключение договора требует достижения соглашения по всем существенным условиям, в требуемой в подлежащих случаях форме, между всеми его участниками, и происходит посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

Согласно пунктам 1, 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации

договор заключается с лицом, выигравшим торги. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Согласно пункту 3 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

В соответствии с пунктом 6 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Участники аукциона свободны в своем праве, соответственно, могут участвовать в - торгах на предложенных условиях либо не принимать в них участие.

Лицо, уклонившееся от подписания протокола, обязано возместить причиненные этим убытки в части, превышающей размер предоставленного обеспечения.

Согласно пункту 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае, если сторона, для которой в соответствии с названным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, то другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Исходя из положений третьего абзаца пункта 6 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, то при уклонении организатора торгов от подписания протокола победитель торгов вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, вызванных уклонением от его заключения.

Основываясь на данных положениях гражданского законодательства, а также учитывая, положения со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договора опосредуется взаимными действиями организатора торгов и победителя торгов (обмен подписанными экземплярами договора).

Исходя из п. 8 ст. 448 ГК РФ, условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами:

- 1) по основаниям, установленным законом;
- 2) в связи с изменением размера процентов за пользование займом при изменении ключевой ставки Банка России (соразмерно такому изменению), если на торгах заключался договор займа (кредита);
- 3) по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

При этом, на момент рассмотрения жалобы победитель торгов не определен, договор не подписан.

Объективных обстоятельств, препятствующих заключению договора по итогам торгов с победителем торгов, с учетом положений п. 7 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, не усматривается. Установленный срок заключения договора не исключает реальной возможности исполнить обязательства по договору и не свидетельствует о недостижении цели проведения торгов. При этом, подписание договора до окончания торгов в срок, определенный аукционной документацией, привело бы к нарушению прав участников торгов, добросовестно участвующих в торгах и подающих ценовые предложения.

Как указывается в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ от 18.11.2019 № 307-ЭС19-12629, механизм защиты прав участников торгов в административном порядке путем рассмотрения их жалоб контрольным органом должен применяться в случаях действительных, а не мнимых нарушений прав и законных интересов участников торгов, не должен создавать предпосылки для нарушения публичных интересов.

В свою очередь 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 нарушения прав заявителя, 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).

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода жалобы о том, что действия организатора торгов нарушают права и законные интересы заявителя, поскольку срок аренды начинается с 15.02.2024.

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.

По результатам рассмотрения жалобы комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Исходя из изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России,

решила:

1. Признать жалобу ООО «ПДК» (Вх. 1531/24 от 11.03.2024) необоснованной.
2. Предписание не выдавать.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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

Исп.<...>

2024-1633