

РЕШЕНИЕ по делу № 07/133-19

по результатам рассмотрения жалобы *данные изъяты* (вх. № 1266/10 от 13.08.2019) на действия организатора торгов – ООО «Вектор плюс»

Резолютивная часть объявлена 23.08.2019

Решение в полном объеме изготовлено 23.08.2019

Симферополь

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: *данные изъяты*

рассмотрев жалобу *данные изъяты* (вх. № 1266/10 от 13.08.2019) на действия организатора торгов – Общество с ограниченной ответственностью «Вектор Плюс» (далее – ООО «Вектор плюс», Организатор торгов) при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого здания, магазина, общей площадью 258,1 кв.м. с кадастровый номер <...> :04:100101:288, расположенного по адресу: Республика Крым, Кировский район, с. Приветное, ул. Ленина, дом № 15-б, с целевым назначением: для организации предпринимательской деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ (извещение на сайте torgi.gov.ru №080719/25688591/01, лот № 3),

в присутствии *данные изъяты*,

В соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Крымское УФАС России 13.08.2019 поступила жалоба *данные изъяты* (вх. №1266/10 от 13.08.2019) на действия Организатора торгов – ООО «Вектор плюс» при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого здания, магазина, общей площадью 258,1 кв.м. с кадастровый номер <...> :04:100101:288, расположенного по адресу: Республика Крым, Кировский район, с. Приветное, ул. Ленина, дом № 15-б, с целевым назначением: для организации предпринимательской деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ (извещение на сайте torgi.gov.ru № 080719/25688591/01, лот № 3).

Заявителем в жалобе были указаны следующие доводы:

1. Аккредитация Заявителя на электронной торговой площадке «Фритрейд» оператором площадки проведена с нарушением установленных регламентом сроков, что не позволило Заявителю принять участие в торгах;

2. По мнению Заявителя Организатор торгов нарушил нормы Приказ ФАС России №67 от 10.02.2010 в части публикации на сайте www.torgi.gov.ru извещения о проведении конкурса менее чем за 30 дней до даты окончания приема заявок;

3. Организатор торгов в извещении о проведении торгов по заключения договора аренды нежилого здания, магазина, общей площадью 258,1 кв.м. с кадастровый номер <...> :04:100101:288, расположенного по адресу: Республика Крым, Кировский район, с. Приветное, ул. Ленина, дом №15-б не указал полное наименование лота, указав только кадастровый номер.

При рассмотрении данной жалобы в связи с необходимостью получения полной информации для рассмотрения жалобы по существу, Комиссией антимонопольного органа был сделан перерыв до 14:00 часов 23.08.2019.

В ходе рассмотрения жалобы и изучения представленных документов и пояснений, Комиссией Крымского УФАС России в отношении доводов Заявителя установлено следующее.

Организатором торгов 11.07.2019 на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого здания магазина, общей площадью 258,1 кв.м. с кадастровым номером 90:04:100101:288, расположенного по адресу: Республика Крым, Кировский район, с. Приветное, ул. Ленина, дом № 15-б, с целевым назначением: для организации предпринимательской деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ (извещение на сайте torgi.gov.ru № 080719/25688591/01, лот № 3).

Предметом торгов являлось право заключения договора аренды нежилого здания, магазина, общей площадью 258,1 кв.м. с кадастровый номер <...> :04:100101:288, расположенного по адресу: Республика Крым, Кировский район, с. Приветное, ул. Ленина, дом № 15-б, с целевым назначением: для организации предпринимательской деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ.

Торги проводятся на электронной торговой площадке, находящейся в интернете по адресу <https://freetrade.expert>, в соответствии с Приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды»; ст. 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), регламентом электронной торговой площадки Фритрейд.

Датой начала срока подачи заявок на участие в аукционе – 12.07.2019 с 09:00 часов мск. Дата и время окончания подачи заявок на участие в аукционе –

01.08.2019 в 09:00 часов мск.

Место, дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе – 01.08.2019 г. в 09:00 час. в сети интернет по адресу – <https://freetrade.expert> (электронная торговая площадка «Фритрейд»). Место, дата и время подведения итогов приема заявок – 05.08.2019 г. в 14:00 час. в сети интернет по адресу – <https://freetrade.expert> (электронная торговая площадка «Фритрейд»). Место, дата и время проведения аукциона – 12.08.2019 г. с 11:00 час. (время мск.) в сети интернет по адресу – <https://freetrade.expert> (электронная торговая площадка «Фритрейд»).

Заявки на участие в аукционе, подписанные ЭП, вместе с прилагаемыми к ним документами направляются в электронной форме на сайт <https://freetrade.expert> с 12.07.2019 г. 09:00 часов по 01.08.2019 г. 09:00 часов мск.

Подведение итогов приема заявок осуществляется 05.08.2019 г. 14:00 часов и оформляется Организатором торгов соответствующим протоколом.

В отношении довода № 1 о нарушении оператором электронной торговой площадке «Фритрейд», Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с п. 3.9 Приказа ФАС России от 19.11.2014 № 727/14 «Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, уполномоченного учреждения, специализированной организации, комиссии по осуществлению закупок, ее членов, должностного лица контрактной службы, контрактного управляющего, оператора электронной площадки при определении поставщиков (подрядчиков, исполнителей) для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Регламент), жалобы на действия (бездействие) оператора электронной площадки, в том числе связанные с аккредитацией участника закупки на электронной площадке рассматривает ФАС России, у территориального органа отсутствуют данные полномочия.

Согласно п. 3.12 Регламента Крымское УФАС России направило жалобу Заявителя в ФАС России для рассмотрения по существу в части жалобы на действия (бездействие) оператора электронной площадки «Фритрейд».

В отношении довода № 1 жалобы Заявителя у Крымского УФАС России отсутствуют полномочия для рассмотрения жалобы по существу.

В ходе заседания комиссии представителем Заявителя был отозван довод № 2 о публикации на сайте www.torgi.gov.ru извещения о проведении конкурса менее чем за 30 дней до даты окончания приема заявок.

Комиссией Крымского УФАС России данный довод снят с рассмотрения.

В отношении довода № 3 о неполном указании наименования лота, а только кадастрового номера в извещении на сайте www.torgi.gov.ru и на сайте электронной торговой площадки «Фритрейд» <https://freetrade.expert>, представители Организатора торгов не согласились с доводом, пояснив следующее.

Информация относительно расположения данного объекта Организатором торгов указана полностью в документации об аукционе. Данная детальная информация также присутствует на официальном сайте www.torgi.gov.ru и на сайте электронной торговой площадки «Фритрейд». Кроме того, согласно пояснениям представителей Организатора торгов, кадастровый номер объекта является более емким идентификатором, так как содержит в себе более детальную информацию о местоположении объекта.

Изучив все представленные документы и материалы дела, Комиссия установила следующее.

При анализе извещения о проведении аукциона, опубликованного на официальном сайте www.torgi.gov.ru и на сайте электронной торговой площадки «Фритрейд», Комиссией установлено, что извещение содержит указание на местоположение имущества: Республика Крым, Кировский район, с. Приветное, ул. Ленина, дом № 15-б.

Довод № 3 жалобы не находит своего подтверждения.

Также в ходе заседания Комиссией Крымского УФАС России установлено, что Заявитель заявку на участие в торгах не подавал. Возможность обращения с жалобой лица, не подавшего заявку на участие в торгах, по данному конкретному делу определяется наличием действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате несоблюдения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, Заявитель, не подавший заявку на участие в торгах, фактически не обосновал нарушение своих прав и законных интересов.

Вместе с тем, согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей

эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

При рассмотрении жалобы Заявителя Комиссией Крымского УФАС России установлено, что извещение и аукционная документация содержат информацию об отсутствии обременения имущества, являющегося предметом торгов.

Согласно пояснениям представителя Заявителя, Заявитель с 2016 года занимает данное имущество на основании договора аренды сроком действия до 31.12.2017, и являющимся по мнению Заявителя пролонгированным на неопределенный срок.

Фактическое нахождение данного Заявителя в нежилом здании, магазин, общей площадью 258,1 кв.м. с кадастровый номер <...> :04:100101:288, по адресу: Республика Крым, Кировский район, с. Приветное, ул. Ленина, дом № 15-б, также подтвердил представитель Администрации, пояснив, что Администрацией принимались действия по предложению освободить Заявителю данное здание. Однако в настоящий момент нежилое здание по адресу: Республика Крым, Кировский район, с. Приветное, ул. Ленина, дом № 15-б, являющееся предметом торгов, занимает Заявитель и осуществляет предпринимательскую деятельность.

Согласно ч. 1 ст. 460 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Правила, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, соответственно применяются и в том случае, когда в отношении товара к моменту его передачи покупателю имелись притязания третьих лиц, о которых продавцу было известно, если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными. (ч. 2 ст. 460 ГК РФ).

Комиссией Крымского УФАС России в ходе заседания выяснено, что Организатор торгов не был извещен Администрацией о наличии фактического обременения (нахождения в нежилом здании Заявителя).

По мнению Крымского УФАС России, требование арендатора о государственной регистрации сделки имущественного найма следует рассматривать в качестве притязания третьего лица о его праве на недвижимость, о котором необходимо извещать покупателя недвижимости. Данный факт подтверждается судебной практикой (Президиум Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.07.2006 № 5)

Антимонопольным органом установлено, что в соответствии с Постановлением администрации Кировского района Республики Крым от 21.06.2019 №148 «Об организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в

муниципальной собственности муниципального образования Кировский район Республики Крым» (далее –Постановление 148) принято решение о наделении ООО «Вектор Плюс» полномочиями по организации и проведению аукциона. Администрацией Кировского района Республики Крым подготовлены и переданы ООО «Вектор Плюс» отчеты об оценке рыночной стоимости объектов, документация необходимая для организации и проведения аукциона.

ООО «Вектор Плюс» пояснило, что при организации и проведении аукциона, руководствовалось Постановлением 148 и предоставленными администрацией Кировского района Республики Крым документами. По мнению ООО «Вектор Плюс», при организации и проведении данных торгов, обществом исполнялись обязательства в соответствии с действующим законодательством, сведения о торгах были размещены в полном объеме согласно полученной информации.

Таким образом, Комиссия Крымского УФАС России, выслушав доводы и доказательства сторон, исследовав все имеющиеся материалы дела, руководствуясь нормами действующего законодательства Российской Федерации, приходит к выводу, что в документации Организатора торгов по проведению торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого здания, магазина, общей площадью 258,1 кв.м. с кадастровый номер <...> :04:100101:288, расположенного по адресу: Республика Крым, Кировский район, с. Приветное, ул. Ленина, дом №15-б, с целевым назначением: для организации предпринимательской деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ (извещение на сайте torgi.gov.ru № 080719/25688591/01, лот № 3), отсутствуют сведения о том, что на момент проведения торгов данный объект имеет обременения, что может впоследствии привести к возникновению судебного спора между сторонами и фактического неисполнения договора аренды.

При этом необходимо отметить, что в действиях ООО «Вектор Плюс» в допущенном нарушении отсутствует вина, поскольку на основании договора № 60 заключенного с администрацией Кировского района Республики Крым на оказание юридических услуг по организации торгов, общество выступает в качестве организатора торгов, оказывающего юридические услуги на основании поручения заказчика (администрации Кировского района Республики Крым), в котором отсутствовали идентифицирующие признаки позволяющие установить наличие имеющегося обременения имущества.

На основании изложенного и в соответствии с ч. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Крымского УФАС России,

Р Е Ш И Л А:

1.Признать жалобу *данные изъяты* (вх. № 1266/10 от 13.08.2019) на действия Организатора торгов – ООО «Вектор Плюс» при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилого

здания, магазина, общей площадью 258,1 кв.м. с кадастровый номер <...> :04:100101:288, расположенного по адресу: Республика Крым, Кировский район, с. Приветное, ул. Ленина, дом №15-б, с целевым назначением: для организации предпринимательской деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ (извещение на сайте torgi.gov.ru №080719/25688591/01, лот № 3), обоснованной.

2.Выдать Организатору торгов – ООО «Вектор Плюс» обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

3.Снять ограничения, наложенные уведомлениями исх. № 07/1377 от 14.08.2019 и исх. № 07/1422 от 21.08.2019.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.