

## РЕШЕНИЕ

№054/01/18.1-1327/2024

27.05.2024

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>, председатель Комиссии;

<...>, член Комиссии;

<...>, член Комиссии;

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу ООО «ЭРА Карго» на действия (вх.№9076-ЭП/24 от 16.05.2024) на действия организатора торгов УФПС Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества (<...>),

в присутствии представителей ООО «ЭРА КАРГО» <...> (по доверенности), АО «Почта России» <...>(по доверенности), <...> (по доверенности),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ООО «ЭРА Карго» на действия (вх.№9076-ЭП/24 от 16.05.2024) на действия организатора торгов УФПС Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества (<...>).

Заявитель сообщает следующее.

УФПС НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ (далее - Организатор аукциона) 17.04.2024 14:33 (МСК+4) на сайте<...> (ГИС Торги) было опубликовано извещение о проведении торгов в форме аукциона <...> на право заключения договора аренды недвижимого имущества (далее - Аукцион).

Непосредственное проведение процедуры Аукциона запланировано в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на электронной площадке Акционерного общества «Сбербанк-АСТ» (далее - ЭТП) <...>, номер процедуры на электронной площадке<...>), в отношении единого лота (далее, совместно - Недвижимое имущество):

1. нежилое здание площадью <...> кв.м, с кадастровым номером <...>; адрес (местонахождение) объекта: <...> (далее - Здание);
2. земельный участок площадью <...> кв.м, с кадастровым номером <...>; адрес (местонахождение) объекта: <...> (далее - Земельный участок).

Анализируя аукционную документацию Заявителем выявлено нарушение

требований, установленных порядком 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, утвержденных приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 (далее - Приказ № 147/23), а также положений Федерального закона от 26.07.2006 года № 135 «О защите конкуренции» ввиду нижеследующего.

1. Согласно подпункту 1 пункту 88 Приказа № 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.

Так, в соответствии с условиями аукционной документации Организатором аукциона является - <...> .

Согласно извещению № <...> (далее - Извещение), размещенному на сайте ГИС Торги организатор аукциона - **УФПС НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**.

Таким образом существует противоречие между имеющейся аукционной документацией и фактическим размещенным Извещением.

2. Ко всему прочему, вопреки условиям подпункта 1 пункта 88 указанного выше приказа, на сайте ГИС Торги **отсутствует полное наименование юридического лица, организующего торги - «... извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения: полное и сокращенное (при наличии) наименование юридического лица...»**,
3. Согласно сведениям, из ЕГРЮ при обращении по ИНН Организатором аукциона является – АО «ПОЧТА РОССИИ», что не соответствует сведениям, размещенным организатором торгов.
4. В силу подпункта 6 пункта 88 Приказа № 147/23, сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

б) 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.

Дата публикации Организатором аукциона извещения о проведении аукциона, согласно данным размещенным на сайте ГИС Торги - 17.04.2024 в 18:32 (МСК+4).

В соответствии с условиями Аукционной документации - пункт 8, **дата начала**

**приема заявок на участие в аукционе: 20.04.2024,** а также информации размещенной на сайте ГИС Торги - **дата начала подачи заявок: 20.04.2024 13:00 (МСК+4).**

Таким образом, исходя из положений Приказа №147/23, дата начала подачи заявок **на участие в аукционе должна исчисляться на следующий день, за днем размещения извещения на официальном сайте, то есть с 18.04.2024, но никак в имеющемся Извещении - 20.04.2024.**

5. Подпунктом 9 пункта 88 Приказа № 147/23, сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

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

В извещении на сайте ГИС Торги, а также в Аукционной документации **отсутствует время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе.**

6. Подпунктом 12 пункта 88 Приказа № 147/23, сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

12) сроки и порядок оплаты по договору.

В Извещении на сайте ГИС Торги отсутствуют сведения согласно срока оплаты **по договору.**

7. Согласно подпункту 14 пункта 88 Приказа № 147/23, сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

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

Так, в соответствии с положением Извещения о проведении аукциона, срок, в течение которого должен быть подписан проект договора:

Победителем - в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола об итогах аукциона

Арендодателем - не ранее 10 календарных дней с даты подписания протокола об итогах аукциона.

Согласно пункту 16 аукционной документации, проект договора подписывается победителем торгов в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения проекта договора.

Срок, предусмотренный Извещением, является шире, чем указанный срок в **аукционной документации. Таким образом, ввиду отсутствия прямого регулирования подписания проекта договора Приказом № 147/23, заявитель считает, что существует правовая неопределенность, вводящая в заблуждение участников Аукциона.**

8. В силу пункта 98 Приказа № 147/23, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать:

1) требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, установленные в соответствии с пунктами 102 - 104 настоящего Порядка, и инструкцию по ее заполнению.

В соответствии с пунктом 105 Приказа № 147/23, перечень документов и сведений, предъявляемых к составу заявки на участие в аукционе в соответствии с пунктом 103 вышеуказанного приказа, является исчерпывающим.

Исходя из анализа Извещения на сайте ГИС Торги, требования к заявкам выглядят следующим образом:

1. Требования, предъявляемые к участнику - в соответствии с аукционной документацией;
2. Перечень документов - в соответствии с аукционной документацией;
3. Требования к документам - в соответствии с аукционной документацией.

В соответствии с аукционной документацией, упоминание требований к заявке присутствует дважды -

1. Заявка подается в виде электронного документа, подписанного ЭП Претендента (в п. 5 аукционной документации);
2. Претендент подает заявку на участие в аукционе в электронной форме по форме согласно регламенту ЭТП. Участником аукциона может быть любое юридическое лицо или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора (в п. 8 аукционной документации).

Однако отсутствует ФОРМА заявки на участие в Аукционе, отсылка на исчерпывающий перечень документов согласно Приказу, которым регламентируется Аукцион.

Таким образом, четко-сформулированных требований к перечню документов в **аукционной документации и в извещении нет, как и самого перечня документов для подачи заявки, регламентируемый Приказом № 147/23, так и формы заявки на участие в Аукционе.**

9. В соответствии с пунктом 98 Приказа № 147/23, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать:
2. порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

В нарушении вышеуказанного пункта данные положения отсутствуют в **представленной аукционной документации.**

10. Согласно пункту 5 аукционной документации:

Условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

Проводимый в соответствии с настоящей документацией аукцион является открытым по составу участников и форме подачи предложений.

Начало Приема заявок на участие в аукционе - 20.04.2024 в 09.00.

Окончание приема заявок на участие в аукционе - 21.05.2024 в 16.00.

- окончание приема заявок на участие в аукционе - 21.05.2024 в 16:00;
- дата формирования протокола об определении участников аукциона - 22.04.2024.

Формирование протокола об определении участников аукциона не может быть **проведено раньше окончательного срока приема заявок на участие в Аукционе.**

11. Согласно пункту 90 Приказа № 147/23, организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона. Такие изменения формируются организатором аукциона или специализированной организацией с использованием официального сайта, подписываются усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона или специализированной организации, и **размещаются организатором аукциона, специализированной организацией на официальном сайте не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе.** В течение одного часа с момента размещения изменений в извещение о проведении аукциона на официальном сайте оператор электронной площадки размещает соответствующие изменения в извещение на электронной площадке. При внесении изменений в извещение о проведении аукциона срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее двадцати дней.

Напротив, аукционной документации Организатор аукциона предусматривает иной порядок.

В соответствии с пунктом 11 аукционной документации, Организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона не позднее даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Таким образом, организатором аукциона неправомерно увеличены сроки на **внесение изменений по вышеуказанным основаниям, что в свою очередь нарушает интересы участников Аукциона, требования законодательства регулирующие настоящий Аукцион.**

12. В соответствии с пунктом 101 Приказа № 147/23, **Организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в документацию об аукционе не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе.**

Изменение предмета аукциона не допускается. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения подписываются усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона или специализированной организации, и размещаются организатором аукциона или специализированной организацией в порядке, установленном для размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона. В течение одного часа с момента размещения изменений в документацию об аукционе на официальном сайте оператор электронной площадки размещает соответствующие изменения в документацию об аукционе на электронной площадке. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов изменений, внесенных в документацию об аукционе, до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

Напротив, Извещением предусмотрен иной порядок.

В соответствии с пунктом 12 Извещения, Организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в документацию об аукционе не позднее даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Таким образом. Организатором аукциона неправомерно увеличены сроки на **внесение изменений в аукционную документацию по вышеуказанным основаниям, что в свою очередь нарушает интересы участников Аукциона, требования законодательства регулирующие настоящий Аукцион.**

13. Согласно пункту 91 Приказа № 147/23, **Организатор аукциона вправе отказать от проведения аукциона.** Извещение об отказе от проведения аукциона формируется организатором аукциона или специализированной организацией с использованием официального сайта, подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и размещается на официальном сайте **не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.** В течение одного часа с момента размещения извещения об отказе от проведения аукциона на официальном сайте оператор электронной площадки размещает извещение об отказе от проведения аукциона на электронной площадке. Денежные средства, внесенные в качестве задатка, возвращаются заявителю в течение пяти рабочих дней с даты размещения извещения об отказе от проведения аукциона на официальном сайте.

Извещением к Аукционной документации предусмотрен иной порядок.

Так, в соответствии с пунктом 13 Извещения, Организатор аукциона вправе отказать от проведения аукциона не позднее даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Извещение об отказе от проведения аукциона размещается на сайтах торгов в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона.

Несмотря на положения аукционной документации, Оператором электронной

площадки верно предусмотрен порядок отказа от проведения аукциона Организатором аукциона (не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе), также нарушает интересы участников Аукциона и требования законодательства **регулирующие настоящий Аукцион.**

14. Согласно подпункту 11 пункта 98 Приказа № 147/23, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать должна:

11. Требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора.

Отсутствуют какие-либо требования к техническому состоянию передаваемого имущества по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора, т.е. через 5 лет.

В аукционной документации представлены очевидно не точные сведения, которые не дают участникам достоверно установить каких-либо сведений об техническом состоянии имущества по договору, а также оценки технического износа состояния здания для надлежащего установления стоимости предстоящих вложений.

1.9.	Мощность инженерных сетей Объекта аренды	Электрическая мощность - 100 кВт. Водоснабжение и водоотведение (10,92 м3/сут., 2,99 м3/час). Теплоснабжение. Суммарная тепловая нагрузка - 0,529664 Гкал'час. Объект аренды полностью отключен от систем снабжения.
------	--	---

15. Согласно пункту 3.1 Извещения, исходя из которого, заявляясь на участие в аукционе, участник соглашается, что в случае заключения с ним договора аренды, резюмируется проведение КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА в отношении Объекта аренды. Проект договора, приложенный к аукционной документации предусматривает только текущий ремонт Объекта аренды, что существенно вводит в заблуждение участников аукциона ввиду разности понятий и процессов капитального и текущего ремонтов.

Далее, в Извещении, а также в части И. Проект договора аренды к аукционной документации, отсутствует какое-либо упоминание о проведении победителем аукциона капитального ремонта Объекта аренды, указано только на осуществление текущего ремонта Объекта аренды.

Таким образом, исходя из положений аукционной документации и Извещения не

ясно, что именно подразумевается Организатором аукциона под понятием «капитального ремонта», является ли это технической ошибкой в различении понятий (капитальный/текущий ремонт), установить из имеющихся сведений участнику аукциона не представляется возможным. Данный вопрос должен быть четко урегулирован, ввиду особой значимости, трудозатрат и финансовых вложений победителя аукциона.

Помимо этого, в тексте Извещения и проекта договора отсутствуют указания на конкретные виды работ, какой объем таких работ, срок начала выполнения и окончания, стоимость, текущее состояние здания, а также иные требования к выполнению работ по капитальному или текущему ремонту Объекта, которые будет обязан произвести победитель аукциона.

16. Согласно Извещению о проведении аукциона, размещенном на сайте ГИС Торги, целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору - в соответствии с аукционной документацией.

Также одним из целевых назначений является - возможность субаренды

Изучив аукционную документацию, пунктом 3 целью аренды является

«Свободное назначение, за исключением:

- почтовой и логистической деятельности, в том числе деятельности по отправке и получению корреспонденции, посылок и любых иных отправлений, размещения пунктов выдачи заказов и других видов электронной коммерции;

оказания финансовых услуг, в том числе при содействии банков и небанковских кредитных организаций, некредитных финансовых организаций, включая микрофинансовые»

Исходя из указанных сведений Заявителю не удастся установить, чем **предусмотрено вынесение на сайте ГИС Торги отдельной возможности субаренды, что также может ввести участников Аукциона в заблуждение.**

17. Помимо вышеперечисленного, в аукционной документации представлена НЕАКТУАЛЬНАЯ ОЦЕНКА рыночной стоимости имущественных прав пользования от 20.02.2023 № <...>

По состоянию на дату проведения Аукциона, такая оценка рыночной стоимости **является устаревшей - несоответствующей действительности** (такой отчет действует в течении 6 месяцев с даты составления, согласно статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), что в свою **очередь не позволяет произвести точный и корректный расчет арендных платежей по договору аренды, в том числе данный факт ставит под сомнение цену лота предусмотренную Аукционной документацией (цена лота - <...> рублей).**



18. Согласно пункту 1.11 «Индивидуальных условий Договора» проекта договора аренды, способом обеспечения, надлежащего исполнения обязательств Арендатора является внесение денежных средств на счет Арендодателя, в размере ежемесячной арендной платы.

В свою очередь, Организатор аукциона должен предоставить возможность выбора обеспечения исполнения обязательств по договору. Ограничение возможности внесения исключительно денежных средств (задатка), без объективных причин расценивается как необоснованное ограничение к участию в аукционе.

Так, Организатор аукциона, предусмотрел единственным условием обеспечения исполнения обязательств по договору-внесением обеспечительного платежа (задатка), тем самым ограничил свободный доступ к участию в аукционе, в том числе для субъектов, которые возможно не располагают денежными средствами для внесения обеспечения исполнения обязательств по договору, но имеют подтвержденную возможность обеспечить исполнение обязательств по заключению соглашения залогом, поручительством, независимой гарантией.

19. В соответствии с пунктом 100 Приказа № 147/23, разъяснение положений документации об аукционе осуществляется в соответствии с пунктом 49 настоящего Порядка.

Так, согласно пункту 49 вышеназванного приказа, любое заинтересованное лицо вправе направить на адрес электронной площадки или, в случае, если лицо зарегистрировано на электронной площадке с использованием программно-аппаратных средств электронной площадки не более чем три запроса о разъяснении положений конкурсной документации. Не позднее одного часа с момента поступления такого запроса оператор электронной площадки направляет его с использованием электронной площадки организатору конкурса. **В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса,** если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, **организатор конкурса формирует с использованием официального сайта, подписывает усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора конкурса или специализированной организации, и размещает на официальном сайте разъяснение с указанием предмета запроса,** но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Не позднее одного часа с момента размещения разъяснения положений конкурсной документации на официальном сайте оператор электронной площадки размещает указанное разъяснение на электронной площадке. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Вместе с тем, пунктом 11 Аукционной документации также предусмотрено, что Организатор аукциона в течение двух рабочих дней с даты поступления запроса направляет письменно или в форме электронного документа разъяснения положений документации об аукционе.

В свою очередь Организатору аукциона на ЭТП было направлено два запроса на разъяснение документации:

1. 26.04.2024 в 10:52, срок на предоставление ответа истек 02.05.2024;
2. 27.04.2024 в 11:16, срок на предоставление ответа истек 03.05.2024.

На дату подачи настоящей жалобы (13.05.2024) ответ от Организатора аукциона не был получен и не был опубликован на сайте ЭТП.

Таким образом, дважды в нарушение пункта 100 (49) Приказа № 147/23, пункта 11 Аукционной документации, Организатор Аукциона не направил в адрес Заявителя разъяснения положений документации об аукционе.

Нарушение публично установленного порядка проведения аукциона может повлечь ограничение конкуренции, поскольку в силу неопределенности в отношении предмета аукциона создается возможность различных вариантов такого изменения, которые заранее не известны потенциальным участникам закупки, что нарушает часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, отсутствие обязательных сведений и документов, соответствующих требованиям Приказа № 147/23, создают правовую неопределенность и лишают потенциальных участников аукциона права на получение полной и достоверной информации о предмете, условиях и порядке проведения Аукциона, что в свою очередь исключает возможность сформировать объективное мнение о необходимости участия в нем, а также по мнению Заявителя ставят в невыгодное положение, выражающееся в дополнительных незапланированных финансовых затратах победителя аукциона. Таким образом, допущенные нарушения приводят к недопущению, ограничению и устранению конкуренции при проведении Аукциона, в том числе, ввиду уменьшения количества участников Аукциона по причине принятия потенциальными участниками решения об отказе от участия в нем ввиду отсутствия обязательной информации, что запрещено частью статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

### **В дополнение к жалобе ООО «ЭРА КАРГО» сообщило следующее.**

Организатором аукциона в нарушение требований, установленных порядком 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 (Порядок № 147/23), утвержденных приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23, а также положений Федерального закона от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции», не размещены разъяснения положений документации об аукционе, о чем ранее заявлялось Заявителем.

Согласно пункту 49 Порядка № 147/23, Организатор аукциона обязан в течение 2 (двух) рабочих дней с даты поступления запроса сформировать с использованием официального сайта, подписать усиленной квалифицированной подписью лица и разместить на официальном сайте разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос.

Также пунктом 11 Аукционной документации предусмотрено, что Организатор

аукциона в течение 2 (двух) рабочих дней с даты поступления запроса направляет письменно или в форме электронного документа разъяснения положений документации об аукционе.

Однако, в нарушение вышеуказанных положений, Организатор аукциона направил разъяснения по запросам Заявителя от 26.04.2024 и 27.04.2024 на его электронную почту только 20.05.2024 (спустя 24 календарных дня), при этом вовсе не опубликовав таковые на ЭТП (фрагмент), что также нарушает требования положений части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Представленные в частном порядке разъяснения Организатора аукциона не отвечают на поставленные Заявителем вопросы, носят обобщающий и формальный характер. В большинстве случаев, недостатки аукционной документации и нарушения порядка проведения аукциона Организатор аукциона обосновывает положениями локальных нормативных актов АО «Почта России» (приложения № 1 - 2).

Ко всему прочему, Заявитель до даты подачи дополнений к жалобе не понимает суть направленного запроса одного из потенциальных участников аукциона, размещенного на сайте ЭТП с наименованием «Отсутствие пороков права владения и пользования имуществом по лоту», так как Организатор аукциона также в нарушение правил проведения аукциона, установленных Порядком № 147/23 и Федеральным законом от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции», не опубликовал на сайте ЭТП разъяснений по данному запросу, что в свою очередь создает неопределенность, влияет на ограничение потенциального количества участников, желающих принять участие в аукционе, возможность соперничества за право заключения договора аренды.

При рассмотрении жалобы представитель в дополнение к ранее представленным доводам сообщил, что имущество, являющееся предметом торгов отнесено к терминалам аэропорта (Решение арбитражного суда Красноярского края от 16.04.2024 по делу № <...>).

### **АО «Почта России представило следующие возражения к жалобе (вх. №9651 – ЭП/24 от 27.05.2024).**

1. Согласно локального нормативного акта АО «Почта России» УФПС Новосибирской области является Макрорегионом Сибирь. Таким образом, указание наименования юридического лица в качестве организатора аукциона является корректным.
2. На официальном сайте ГИС Торги в извещении №<...> в разделах «Организатор торгов» и «Сведения о правообладателе/инициаторе торгов» указаны полные реквизиты организатора торгов.
3. Согласно постановке на налоговый учет АО «Почта России» присвоен единый ИНН (<...>).
4. При размещении извещения на сайте ГИС Торги срок между датой размещения извещения и датой начала приема заявок, превышающий 1 день, не является блокирующей ошибкой и не нарушает права потенциальных участников аукциона.
5. Функционал сайта ГИС Торги при создании извещения о проведении аукциона

позволяет заполнение поля «Дата рассмотрения заявок» только в формате «дд.мм.гггг.» без указания точного времени. Время рассмотрения заявок и формирование протокола не затрагивает прав потенциальных участников аукциона.

6. На сайте ГИС Торги в извещении о проведении аукциона в поле «Сроки и порядок оплаты» указано «Ежемесячный платеж». В поле «Срок оплаты по договору» указано «В проекте договора аренды». П.1.7, разделом 3 проекта договора аренды (является частью II аукционной документации, размещенной на сайте ГИС Торги) определены сроки, порядок внесения, а также состав арендной платы.
7. Проект договора аренды передается победителю аукциона после подписания протокола об итогах аукциона и подписывается в течение 3-х рабочих дней. При условии отсутствия уклонения победителя аукциона от получения проекта договора аренды (с которым участник аукциона имеет возможность ознакомиться в течение срока размещения извещения) изменения сроков подписания договора аренды отсутствуют.
8. П.9 аукционной документации (размещена в извещении о проведении аукциона) указано «Претендент подает заявку на участие в аукционе в электронной форме по форме согласно Регламенту электронной торговой площадки (ЭТП)».

Таким образом, для подачи заявки и допуска к участию в торгах, претенденту достаточно заполнить электронную форму заявки на ЭТП и приложить документы, требуемые ЭТП.

9. П.3.7 проекта договора аренды (является частью II аукционной документации, размещенной на сайте ГИС Торги) определен порядок пересмотра размера арендной платы.
10. Указанная в п.5 аукционной документации дата формирования протокола об определении участников аукциона «22.04.2024» является допущенной технической ошибкой.

В извещении, опубликованном на сайте ГИС Торги и на сайте ЭТП дата рассмотрения заявок - 22.05.2024.

При наличии сомнений в корректности указания даты, претендент имеет возможность направить вопрос с использованием функционала ЭТП, а также с использованием контактной информации организатора аукциона, размещенной на сайте ГИС Торги, ЭТП и аукционной документации. Запросов на разъяснение указанного вопроса не поступало.

11. Указание в аукционной документации права Организатора принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона не позднее даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе является допущенной технической ошибкой.

В связи с тем, что Организатором аукциона изменения в извещение о проведении аукциона не вносились, права потенциальных участников аукциона не нарушены.

12. Указание в аукционной документации права Организатора принять решение о внесении изменений в документацию об аукционе не позднее даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе является допущенной

технической ошибкой.

В связи с тем, что Организатором аукциона изменения в аукционную документацию не вносились, права потенциальных участников аукциона не нарушены.

13. Указание в аукционной документации права Организатора принять решение об отказе в проведении аукциона не позднее даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе является допущенной технической ошибкой. Корректная информация размещена на сайте ГИС Торги и ЭТП, при наличии сомнений в корректности указания информации, претендент имеет возможность направить вопрос с использованием функционала ЭТП, а также с использованием контактной информации организатора аукциона, размещенной на сайте ГИС Торги, ЭТП и аукционной документации. Запросов на разъяснение указанного вопроса не поступало.

В связи с тем, что Организатором аукциона отказа от проведения аукциона не формировалось, права потенциальных участников аукциона не нарушены.

14. П.4.4.1 проекта договора аренды (является частью II аукционной документации, размещенной на сайте ГИС Торги) установлено «освободить и возвратить Объект аренды Арендодателю и оборудование, принадлежащее Арендодателю, в состоянии, не хуже состояния, в котором он их получил, с учетом нормального износа, что подтверждается Актом возврата по форме приложения № 3 к Договору». Состояние объекта на момент передачи арендатору фиксируется согласно п.4.1 договора аренды «Объект аренды передан Арендодателем Арендатору путем подписания Сторонами Договора. В целях фиксации Сторонами состояния передаваемого в аренду Объекта в дату подписания

Сторонами настоящего Договора Сторонами составляется Акт состояния Объекта аренды по форме приложения № 2 к Договору. В Акте состояния Объекта аренды отражается площадь Объекта аренды, техническое состояние Объекта аренды на момент передачи, состояние систем отопления, водоснабжения, освещения и т.д., показания приборов учета, а также состав и техническое состояние передаваемого Арендатору на Объекте аренды оборудования».

Для оценки фактического состояния объекта аренды пунктом 18 аукционной документации предусмотрен порядок осмотра объекта.

15. На момент передачи объекта в аренду проведение капитального ремонта не планируется. Вместе с тем, в случае необходимости проведения капитального ремонта, вопрос решается согласно действующему законодательству Российской Федерации (в т.ч. п.4.ст 421 Гражданского кодекса РФ) внесением условий путем соглашения сторон.
16. Возможность передачи объекта в субаренду предусмотрена П.5.3.17 проекта договора аренды (является частью II аукционной документации, размещенной на сайте ГИС Торги) - «сдавать Объект аренды в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а также передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (цессия) только с предварительного

письменного согласия Арендодателя».

17. Согласно локальных нормативных актов АО «Почта России» начальная (минимальная) цена договора (цена лота) при проведении аукциона на право заключения договора аренды устанавливается равной базовой годовой арендной плате по договору аренды (без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов), определенной в отчете об оценке рыночной стоимости права временного владения и (или) пользования ОА, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, при условии, что со дня составления отчета об оценке и до дня размещения в сети Интернет извещения о проведении аукциона прошло не более чем шесть месяцев.

В случае отказа/уклонения единственного участника аукциона от заключения договора аренды, или признания участника уклонившимся от заключения договора проведение повторного аукциона проводится без снижения начальной (минимальной) цены предыдущего аукциона. В этом случае повторная оценка рыночной стоимости не проводится.

Согласно информации сайта ГИС Торги были размещены следующие извещения о проведении аукциона данного объекта аренды:

- №<...>. Дата проведения торгов - 29.08.2023. Единственный участник аукциона уклонился от подписания договора аренды.
- №<...>. Дата проведения торгов - 19.12.2023. Единственный участник аукциона уклонился от подписания договора аренды.
- № <...>. Дата проведения торгов - 23.05.2024.

Учитывая изложенное, проведение дополнительной оценки не требовалось.

18. Порядок внесения и размер обеспечения исполнения договора аренды определен согласно локальных нормативных актов АО «Почта России» и действующего законодательства Российской Федерации.

19. 16.05.2024 в УФПС Новосибирской области поступил запрос от ООО «ЭРА Карго» (исх. № <...>). На указанные в письме запросы были направлены ответы заявителю в срок до окончания приема заявок (исх.№ <...>

Запросы, направленные заявителем в ГИС Торги в личный кабинет организатора торгов на сайте ГИС Торги не поступали, поступили в личный кабинет на сайте ЭТП путем интеграции. Подготовить и разместить ответ на сайте ГИС Торги путем обратной интеграции не представляется возможным.

Ранее ООО «ЭРА Карго» по извещению о проведении аукциона (№<...> на сайте ГИС Торги (№ <...> на ЭТП)) подавалась заявка на участие в аукционе.

Согласно поданной заявки:

- п.3 «претенденту понятны все требования к использованию объекта недвижимого имущества, положения и требования документации об аукционе, и он обязуется их выполнять. Претенденту известно фактическое состояние объекта недвижимого имущества, и он не имеет претензий к его фактическому состоянию».
- п.6 «Претендент подтверждает, что на дату подписания заявки на сайте ЭТП

ознакомлен с порядком проведения аукциона, порядком перечисления задатка, проектом договора аренды, документацией об аукционе по объекту недвижимого имущества, выставляемому на аукцион, и они ему понятны. Претендент подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомлен с реальным состоянием выставляемого на аукцион объекта недвижимого имущества. Претендент, проявив должную меру заботливости и осмотрительности, согласен на участие в аукционе в

электронной форме на условиях и с учетом требований, указанных в документации об аукционе».

По результатам аукциона, проведенного по извещению о проведении аукциона (№<...> на сайте ГИС Торги (№ <...> на ЭТП)) ООО «ЭРА Карго» признано победителем аукциона как единственный участник аукциона. От подписания договора аренды ООО «ЭРА Карго» уклонилось.

**Рассмотрев материалы жалобы, выслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.**

УФПС НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ АО «Почта России» объявлено о проведении электронного аукциона на по аренды Здания, площадью <...> кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: <...>. Адрес (местонахождение) объекта: <...>.

Дата и время начала подачи заявок 20.04.2024 13:00 (МСК+4);

Дата и время окончания подачи заявок 21.05.2024 20:00 (МСК+4);

Дата начала рассмотрения заявок 22.05.2024;

Дата и время начала проведения аукциона 23.05.2024 12:00 (МСК+4).

**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 утвержден Приказ ФАС России от 21.03.2023 N 147/23 (далее – Приказ№147/23).

1-2 Согласно подпункту 1 пункта 88 Приказа № 147/23, сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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.

Извещение о проведении рассматриваемого аукциона, размещенное на сайте <...> содержит следующую

Полное наименование УФПС НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Сокращенное наименование УФПС НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ИНН <...>

КПП <...>

ОГРН <...>

Юридический адрес <...>

Фактический/почтовый адрес <...>

Контактное лицо <...>

Телефон <...>

Адрес электронной почты <...>

Из размещенной информации следует, что организатором торгов является юридическое лицо АО «Почта России». Допущенные неточности в извещении, документации об аукционе о проведении торгов не могут влиять на результат торгов.

3. В силу подпункта 6 пункта 88 Приказа № 147/23, сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно содержать в числе прочих следующие сведения: 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.

Извещение №<...> размещено на ГИС ТОРГИ 17.04.2024, Дата и время начала подачи заявок 20.04.2024 13:00 (МСК+4), что не соответствует п.п. 6 п. 88 Приказа №147/23. При этом, данное требование распространяется на всех потенциальных участников торгов, на результат аукциона не влияет, следовательно, ограничение конкуренции отсутствует.

4. В извещении указана дата начала рассмотрения заявок 22.05.2024. Отсутствие времени начала рассмотрения заявок не влияет на результат торгов.

5. Срок и порядок оплаты по договору установлен в п. 3 Проекта договора, размещенного на сайте ГИС ТОРГИ. Отсутствие данной информации в извещении о проведении торгов не влияет на результат аукциона.

6. Наличие противоречия о сроке заключения договора в Извещении о проведении аукциона и аукционной документации вводит потенциальных участников в заблуждение относительно срока заключения договора.

7. Согласно Пункту 102 Приказа №147/23 заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе. В соответствии с п. 98 Приказа №147/23 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать в том числе требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, установленные в соответствии с [пунктами 102 - 104](#) настоящего Порядка, и инструкцию по ее заполнению



Отсутствие в аукционной документации указанных требований к заявке является нарушением п.102 Приказа №147/23.

8. В соответствии с пунктом 98 Приказа № 147/23, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать: порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Новосибирским УФАС России установлено, что порядок пересмотра арендной платы установлен п. 3.7 Проекта договора.

9. В пункте 5 аукционной документации размещена следующая информация:

Начало Приема заявок на участие в аукционе - 20.04.2024 в 09.00.

Окончание приема заявок на участие в аукционе - 21.05.2024 в 16.00.

- окончание приема заявок на участие в аукционе - 21.05.2024 в 16:00;
- дата формирования протокола об определении участников аукциона - 22.04.2024.

Дата формирования протокола об определении участников указан раньше срока окончания приема заявок, что вводит потенциальных участников аукциона в заблуждение.

10 -11. Порядок внесения изменения в извещение о проведении аукциона, аукционную документацию, установленный организатором торгов, не соответствует пунктам 90, 101 Приказа № 147/23.

12. Срок отказа от аукциона согласно аукционной документации не соответствует пункту 91 Приказа № 147/23.

13. Согласно подпункту 11 пункта 98 Приказа № 147/23, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора.

Из положений аукционной документации не представляется возможным определить данные требования.

14. Согласно п. 3.1 Извещения, подавая заявку на участие в аукционе участник соглашается в случае заключения с ним договора аренды, на проведение капитального ремонта в отношении объекта аренды. При этом, в аукционной документации, проекте договора отсутствует указание на перечень, объем, срок работ по капитальному ремонту арендуемого помещения. Данное обстоятельство не позволяет участнику торгов сформировать надлежащее ценовое предложение, может привести к необоснованному сокращению количества участников аукциона и ограничению конкуренции.

15. Извещением о проведении торгов предусмотрена возможность субаренды. Данное положение не нарушает Приказ №147/23, распространяется на всех

потенциальных участников торгов, следовательно, не ограничивает конкуренцию.

16. По поводу указания в аукционной документации отчета об оценке имущества от 20.02.2023 № <...> Комиссия Новосибирского УФАС России принимает доводы организатора торгов о законности применения указанного отчета.
17. Приказ № <...> не регулирует порядок обеспечения исполнения договора. Требования п. 1.11 Проекта договора распространяются на всех потенциальных участников торгов, следовательно, ограничение конкуренции отсутствует.

18 В соответствии с п.49 Приказа № 147/23 любое заинтересованное лицо вправе направить на адрес электронной площадки или, в случае, если лицо зарегистрировано на электронной площадке в соответствии с пунктом 28 настоящего Порядка, с использованием программно-аппаратных средств электронной площадки не более чем три запроса о разъяснении положений конкурсной документации. Не позднее одного часа с момента поступления такого запроса оператор электронной площадки направляет его с использованием электронной площадки организатору конкурса. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, организатор конкурса формирует с использованием официального сайта, подписывает усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора конкурса или специализированной организации, и размещает на официальном сайте разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Не позднее одного часа с момента размещения разъяснения положений конкурсной документации на официальном сайте оператор электронной площадки размещает указанное разъяснение на электронной площадке. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Новосибирским УФАС России установлено, что ООО «ЭРА Карго» направляло организатору торгов запросы о разъяснении положения аукционной документации 26.04.2024, 27.04.2024. Указанные запросы касались целевого назначения предмета аренды, объема и стоимости капитального ремонта, порядка участия в аукционе, ознакомления с имуществом и иных вопросов.

Согласно сведениям с электронной торговой площадки 14.05.2024 поступал запрос о разъяснении положения аукционной документации об отсутствии пороков владения и пользования имуществом.

На сайте ГИС ТОРГИ и на электронной торговой площадке в нарушении п. 49 Приказа № 147/23 отсутствует информация о разъяснении организатором торгов положения документации.

Заявитель получил разъяснения положений документации от организатора торгов 20.05.2024 по электронной почте, что не соответствует норме п. 49 Приказа №147/23.

Таким образом, организатор торгов нарушил порядок дачи разъяснения положений аукционной документации, установленный п. 49 Приказа №147/23.

Данное обстоятельство могло повлиять на решение участника об участии в торгах,

привести к необоснованному сокращению количества участников аукциона и ограничению конкуренции.

Приложение N 2 к приказу ФАС России от 21.03.2023 N 147/23 утвержден видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса. К такому имуществу относятся в том числе аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи.

При рассмотрении настоящей жалобы не установлено, что имущество, являющееся предметом настоящих торгов, относится к указанным видам имущества и переход прав в его отношении возможен только путем проведения конкурса. Документов, подтверждающих данный факт в материалы жалобы не представлено.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст.23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «ЭРА Карго» на действия (вх.№<...> от 16.05.2024) на действия организатора торгов УФПС Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества (№ <...>) обоснованной.

2. Выдать организатору торгов УФПС Новосибирской области предписание об устранении нарушения порядка организации и проведения торгов.

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