

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-16869/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

23.09.2021 г. Москва

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

Председательствующего:

при участии представителей ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Министерства обороны, <...>., а также лично <...>.,

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Министерства обороны Российской Федерации (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 9, «нежилое помещение» (этаж 1, помещение 3 – комнаты с 1 по 10) общей площадью 117,1 кв.м., с кадастровым № 50:55:0000000:68944, сроком на 5 лет (извещение № 270121/8885030/01 , далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее — Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение

договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

В соответствии с приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее — Приказ ФАС России № 67) утверждены Правила 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 (далее — Правила проведения конкурсов или аукционов). Извещение о проведении Торгов размещены на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационнотелекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

Извещение о проведении Торгов размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационнотелекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт).

Предметом торгов по указанным выше извещению являлось: право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 9, «нежилое помещение» (этаж 1, помещение 3 – комнаты с 1 по 10) общей площадью 117,1 кв.м., с кадастровым № 50:55:0000000:68944, сроком на 5 лет.

Согласно доводам, изложенным в жалобе, Заявитель был признан победителем с предложением о цене 166 085 (Сто шестьдесят шесть тысяч восемьдесят пять) рублей 78 копеек в т.ч. НДС (20 %)- 27 680 (Двадцать семь тысяч шестьсот восемьдесят) рублей 96 копеек (без учета расходов на содержание и эксплуатацию).

После завершения аукциона при подготовке к заключению договора по итогам торгов выяснилось, что имущество, являющееся предметом договора, имеет несколько обременений одного вида: запрещение регистрации, возникшие в

период с апреля по июль 2021 года, что подтверждается Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, предоставленной представителем. Срок, на который установлено обременение объекта недвижимости, не установлен.

Таким образом Заявитель указывает, что документация об аукционе содержала заведомо недостоверную информацию: при наличии обременений в отношении недвижимого имущества, организатор торгов указал, что таких ограничений нет. Неоднократно внося изменения в документацию в отношении сроков подачи заявок, информация о наличии обременения так и не была внесена, хотя первое обременение было зарегистрировано еще 06.04.2021 года.

Сведения об обременениях недвижимого имущества являются информацией, имеющей существенное значение.

Заявитель участвовал в аукционе с целью заключения договора аренды недвижимости для осуществления предпринимательской деятельности. Наличие в документации информации о том, что данный объект недвижимости имеет обременения, исключило бы участие в таком аукционе со стороны Заявителя.

Дополнительно Заявитель пояснил, что в ходе переговоров с Организатором торгов с целью найти взаимовыгодное решение спорной ситуации, ставшей основанием для обращения Заявителя с жалобой в Московское УФАС России, Организатор торгов предложил Заявителю совершить регистрационные действия после снятия обременения; сроки снятия такого обременения не конкретизированы.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, и на заседании Комиссии пояснил следующее.

Согласно Протоколу № 2 от 01.09.2021 проведения открытого аукциона по извещению № 270121/8885030/01 Заявитель был признан победителем.

По результатам аукциона Заявителю был вручен Протокол № 2 от 01.09.2021 проведения открытого аукциона по извещению № 270121/8885030/01, также почтовым отправлением направлен договор аренды для подписания.

16.09.2021 состоялась очная встреча, на которой Заявитель под роспись получил договор аренды в отношении Объекта (сопроводительное письмо с отметкой заявителя прилагаю) и устно отказался подписывать существующую редакцию договора, ссылаясь на то, что изначально был введен в заблуждение, так как не имел информации о наличии обременений в отношении объекта.

Организатор торгов отмечает, что Заявителю была предоставлена исчерпывающая информация об объекте.

Так 25.06.2021 от Заявителя в адрес Организатора была направлена заявка на проведение осмотра Объекта. В течении 5 рабочих дней совместно с представителем Организатора торгов Заявителем был произведен осмотр объекта.

01.08.2021 от Заявителя была направлена заявка на предоставление дополнительной информации в отношении объекта. В качестве ответа 02.08.2021

Заявителю была направлена актуальная выписка ЕГРН от 28.07.2021 в которой указаны сведения обо всех обременениях в отношении Объекта.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что не вносил изменения в документацию, так как самостоятельно уведомил участников торгов о наличии обременений.

Комиссия, изучив позиции сторон установила следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 ГК РФ извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии с документацией об аукционе, на объект торгов не наложены какие-либо обременения. Таким образом документация содержит недостоверные сведения.

Организатор торгов имел информацию о наличии обременений на указанное имущество, но сознательно не указал данную информацию в документации о проведении Торгов.

Обоснование Организатора торгов о том, что Заявитель уже был уведомлен о наличии обременений посредством актуальной выписки ЕГРН Комиссия оценивает критически, так как участники торгов, принимая решения об участии в торгах в первую очередь опираются на документацию, опубликованную на официальном сайте.

Содержание в документации недостоверных сведений нарушает права потенциальных участников на получение полной и достоверной информации о предмете торгов, вводит в заблуждение, препятствует эффективному ведению предпринимательской деятельности, лишает возможности принять объективное решение как по определению размера ценового предложения, так и относительно целесообразности самого участия в торгах.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы, и необходимости выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений, в частности об аннулировании Торгов.

Таким образом, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении

Торгов обоснованной.

2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 2 статьи 448 ГК РФ.

3. **Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.**

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