

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-16475/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

08.11.2022 г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

членов Комиссии:

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «Рубеж», ФГУП «Управление Гостиничным Хозяйством» Минобороны России,

рассмотрев жалобу ООО «Рубеж» (далее - Заявитель) на действия ФГУП «Управление Гостиничным Хозяйством» Минобороны России (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рябовское шоссе, д. 123, корп. 3, лит.А сроком на 10 лет (извещение № 290922/8885030/04, 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.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов неправомерно выставлено на торги нежилое здание, поскольку 03.04.2000 г. между ООО «Рубеж» и Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга **был заключен договор аренды № 07-Ф001654, по условиям которого** Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, **как арендодатель, передает, а** ООО «Рубеж», **как арендатор, принимает во временное владение и пользование объект** нежилого фонда — нежилое помещение (здание, сооружение), расположенное по адресу: Рябовское шоссе, д. 130, лит. К (г. Санкт-Петербург, Рябовское шоссе), здание, кадастровый № 78:6181Б:0:23, на основании распоряжения Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга от 20.03.2000 № 547-н для использования под нежилые цели — мастерские. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений составляет 787,700 кв.м. **(пункт 1.1 Договора). Срок действия**

указанного договора составляет 10 лет.

Заявитель указывает, что договор аренды является действующим, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 07.10.2022 г. № КУВИ-001/2022-174080376.

По мнению Заявителя, проведение торгов неправомерно, поскольку в настоящее время в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области идет рассмотрение судебного иска о выселении Заявителя из Объекта (дело А56-87016/2022).

В связи с чем, Заявитель считает проведение торгов (извещение № 290922/8885030/04, Лот №1) незаконным, нарушающим права и законные интересы Заявителя, как действующего арендодателя указанного объекта.

Заявитель указывает, что на основании Дополнительного соглашения № 1 от 21 ноября 2019 года, Заказчик в одностороннем порядке изменил размер арендной платы до 941.661,1 рублей.

Также Заявитель обращает внимание, что в извещении № 290922/8885030/04 в отношении объекта ежемесячный платеж составляет 271257 рублей, что ниже, чем ставка, по которой рассчитывалась задолженность Заявителя.

Таким образом, по мнению Заявителя, публикацией данного извещения нарушаются права последнего, являющегося добросовестным арендатором, на владение и пользование Объектом.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Комиссией установлено, что извещение о проведении торгов № **290922/8885030/04**, лот №1, было опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт).

Предмет аукциона - лот № 1 - нежилое здание «Хранилище» (кадастровый номер 78:11:0618102:1035) площадью 1 135,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Рябовское шоссе, д. 123, корп. 3, лит.А..

Аукцион проводится в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом ФАС России от 10 февраля 2010 г. № 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 перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Правила), приказом Директора Департамента военного имущества Минобороны России от 08.08.2022 г.

№ 2573.

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона.

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

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В свою очередь, Комиссией установлено, что объект федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рябовское шоссе, д. 123, корп. 3, лит.А., общей площадью 1 135,9 кв.м. выставлено на торги на основании приказа Директора Департамента военного имущества Минобороны России от 08.08.2022 г. № 2573 «О согласовании федеральному государственному унитарному предприятию «Управление гостиничным хозяйством» Министерства обороны Российской Федерации сделки по передаче в аренду федерального недвижимого имущества».

Согласно выписке из ЕГРН правообладателем вышеуказанного объекта недвижимого имущества является Российская Федерация в лице Министерства обороны Российской Федерации.

Поскольку данный приказ от 08.08.2022 г. № 2573 о проведении Торгов принят Департаментом военного имущества Минобороны России, то соответственно Заявитель обжалует решение собственника о проведении торгов, что не относится к компетенции антимонопольного органа.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от

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

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

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

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

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

Помимо этого, Комиссия также отмечает, что согласно абзацу 2 пункта 2 приказа Директора Департамента военного имущества Минобороны России от 08.08.2022 г. № 2573 стартовый размер арендной платы за Недвижимое имущество установлен на основании отчета об оценке от 16 июня 2022 № 118/2022, изготовленного ООО «Центр юридических услуг и оценочной деятельности», подтвержденного экспертным заключением СРО оценщиков ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» от 29 июня 2022 г. № 543/09-22 и составляет 261 257 рублей в месяц с учетом НДС, без учета расходов на содержание и эксплуатацию.

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

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

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

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

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

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов без рассмотрения.

2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 01.11.2022 № ЕИ/55687/22.

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