

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-2904/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

13.03.2024 г. Москва

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

Председательствующего:

<...>

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя <...>

рассмотрев жалобу ООО «Аукционный Брокер» (далее – Заявитель) на действия ФГБУ «ДОД Росимущества» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды федерального имущества, закреплённого на праве оперативного управления за ФГБУ «ДОД Росимущества»: жилой дом общей площадью 152,6 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Поселковая, д. 7 (извещение № 22000156320000000085, лот №1) (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 1.1 документации аукцион проводится на основании приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход права в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путём проведения торгов в форме конкурса» (далее — Приказ № 67), в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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 торги.

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.

Согласно части 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 при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности реестр документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье — заявитель).

В соответствии с частью 17 статьи 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.

Согласно доводам жалобы Заявителем оспаривается продление сроков приема заявок на участие в Торгах.

Заявитель отмечает, что 04.09.2023 им была подана заявка на участие в Торгах, а также 30.08.2023 был внесен задаток. Однако 06.09.2023, несмотря на соответствие Заявителя требованиям аукционной документации, дата аукциона была перенесена на 24.11.2023. Также дата аукциона переносилась 16.11.2023, 17.01.2024 и 26.02.2024.

Таким образом, по мнению Заявителя, неоднократный перенос Организатором торгов даты проведения Торгов при неочевидных причинах в условиях выполнения Заявителем требований аукционной документации, позволяет Организатору торгов необоснованно уклоняться от заключения договора, чем ущемляются права Заявителя как добросовестного участника публичной процедуры.

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

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что перенос сроков подачи заявок Организатором не нарушает требований законодательства, поскольку Организатор торгов по собственной инициативе вправе внести изменения в извещение и документацию об аукционе не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. Также Организатор торгов указал, что продление срока проведения аукциона обусловлено отсутствием большого количества потенциальных участников Торгов и необходимостью реализации имущества по максимальной цене.

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.

Приказом ФГБУ «ДОД Росимущества» от 06.09.2023 г. №378-П «О внесении изменений в извещение и документацию открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закреплённого за ФГБУ «ДОД Росимущества» на праве оперативного управления, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Поселковая, д. 7» дата окончания подачи заявок, дата начала их рассмотрения и дата аукциона изменены на 22.11.2023 г., 22.11.2023 и 24.11.2023 г. соответственно (пункты 1.1., 1.2., 1.3. Приказа). Приказом от 16.11.2023 г. № 630-П дата окончания подачи заявок, дата начала их рассмотрения и дата аукциона изменены на 22.01.2024 г., 22.01.2024 и 24.01.2024 г. соответственно (пункты 1.1., 1.2., 1.3. Приказа). Приказом от 17.01.2024 г. № 16-П дата окончания подачи заявок, дата начала их рассмотрения и дата аукциона изменены на 04.03.2024 г., 04.03.2024 и 06.03.2024 г. соответственно (пункты 1.1., 1.2., 1.3. Приказа). Приказом от 26.02.2024 г. № 123-П дата окончания подачи заявок, дата начала их рассмотрения и дата аукциона в пятый раз изменены на 15.04.2024 г., 15.04.2024 г. и 17.04.2024 г. соответственно (пункты 1.1., 1.2., 1.3. Приказа).

Управление отмечает, что согласно пункту 106 Приказа № 67 Организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором аукциона, специализированной организацией на официальном сайте торгов. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с

даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

В соответствии с пунктом 119 Приказа № 67 Организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений 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 размещаются организатором аукциона или специализированной организацией в порядке, установленном для размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения такие изменения направляются заказными письмами или в форме электронных документов всем заявителям, которым была предоставлена документация об аукционе. 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.

Приказ № 67 утратил силу с 01.10.2023 в связи с изданием Приказа ФАС России от 21.03.2023 № 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 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 № 147/23).

При этом действия Организатора торгов по переносу сроков проведения аукциона от 06.09.2023 подпадают под действия Приказа № 67, в то время как перенос сроков от 16.11.2023, 17.01.2024 и 26.02.2024 подпадают под действие Приказа № 147/23.

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.

Аналогичные положения предусмотрены пунктом 9 документации.

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.

Вместе с тем при продлении срока окончания подачи заявок до 04.03.2024 (Приказ ФГБУ «ДОД Росимущества» от 17.01.2024 г. № 16-П «О внесении изменений в извещение и документацию открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закреплённого за ФГБУ «ДОД Росимущества» на праве оперативного управления, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Поселковая, д. 7») Организатором торгов был нарушен срок, установленный пунктом 106 Приказа № 67 и пунктом 90 Приказа № 147/23, поскольку согласно статье 191 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Как уже было установлено, внесение изменений в извещение допускается не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. По состоянию на 17.01.2024 дата окончания приема заявок была 22.01.2024.

Таким образом, Организатор торгов продлил сроки аукциона за четыре дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе, что прямо противоречит пункту 106 Приказа № 67, пункту 90 Приказа № 147/23, пункту 9 документации.

Кроме того Комиссия отмечает, что пункты 106 и 119 Приказа № 67, 90 и 101 Приказа № 147/23 устанавливают право Организатора торгов на внесение изменений в извещение и документацию. Действующее законодательство не устанавливает отдельных требований к порядку продления срока приема заявок на участие в торгах.

Комиссия установила, что, кроме изменения сроков, никаких иных изменений в извещение и документацию Организатором торгов не вносились.

Комиссия отмечает, что допускаемые случаи продления срока подачи заявок связываются законодателем с внесением изменений в извещение, документацию по инициативе Организатора торгов или во исполнение предписания контролирующего органа (ч. 6 ст. 21 Федерального закона от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в РФ

и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»; п. 22, п. 33 Правил проведения аукциона по продаже прав на имущество, подлежащее принудительной продаже, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.10.2013 № 938; п. п. 32, 49, 106, 119 Правил 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, утв. Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67; п. 90, 101 Приказа № 147/23; п. 140 Правил организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) на право заключение договора пользования рыбноводным участком, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2014 № 450, Определение ВС РФ от 23.06.2009 № КАС09-274, Письмо ФАС России от 25.05.2007 №АЦ/8325).

В свою очередь, при принятии Организатором торгов решений о продлении сроков подачи заявок указанные обстоятельства отсутствовали.

Также Организатором торгов не представлено объективных обоснований необходимости продления срока приема заявок.

Согласно пункту 1 Приказа № 67 настоящие правила устанавливают порядок организации и 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) в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что в случае отсутствия необходимости в содержательном внесении изменений в документацию, у Организатора торгов отсутствуют основания для продления срока приема заявок, а его действия могут свидетельствовать о злоупотреблении правом, что противоречит пункту 1 Приказа № 67.

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.

В соответствии с подпунктом «а» пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене

протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Однако в настоящем случае Комиссия приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для выдачи обязательного к исполнению предписания, поскольку допущенные нарушения носят неустранимый характер.

Основной целью выдаваемого антимонопольным органом предписания об устранении нарушения является его праввосстановительная функция, направленная на устранение выявленного нарушения и восстановление нарушенных прав и законных интересов участника торгов, что может быть достигнуто в административном порядке путем исполнения требований такого предписания (ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В настоящем случае ввиду отсутствия доказательств намерения повторного переноса сроков приема заявок при отсутствии внесения иных изменений в извещение и документацию, исполнение предписания не приведет к восстановлению прав Заявителя.

На основании изложенного и руководствуясь частями 17, 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 нарушения пунктов 1, 106 Приказа № 67, пункта 90 Приказа № 147/23, пункта 9 документации.
3. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений Организатору торгов не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.