

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Триалком»

Резолютивная часть решения оглашена «19» января 2022

В полном объеме решение изготовлено «24» января 2022  
Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) в составе:

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

старшего государственного инспектора отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии:

Представителя ООО «Триалком» (далее – Заявитель);

Представителя ООО «БРО» (далее – Специализированная организация);

Представителя Межрегиональное территориальное управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области (далее - Организатор торгов)

Представителя ООО «Тендерные технологии» (далее – Оператор электронной площадки).

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «Триалком» (вх. №12-ЭП/23 от 09.01.2023) на действия Оператора электронной площадки – ООО «Тендерные технологии» и Специализированную организацию – ООО «БРО» при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, №22000177000000000005, лот №1 и на сайте оператора электронной площадки <https://tender.one/> №0013022005SC\_лот\_№1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

## УСТАНОВИЛА:

Извещение №22000177000000000005 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) и на сайте оператора электронной площадки <https://tender.one/> №0013022005SC лот №1.

Предметом аукциона на право заключения договора аренды является: право аренды объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности: сооружение (отдельно стоящее убежище гражданской обороны) с кадастровым номером 78:14:0007525:1069, площадью 251,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Киевская улица, дом 5, сооружение 1, литера А (РНФИ П 12780001205, запись о государственной регистрации права собственности Российской Федерации от 22.10.2012 № 78-78-34/015/2012-159, далее – Объект) с правом пользования земельным участком с кадастровым номером 78:14:0007525:3837, площадью 1 847 кв. м, расположенным по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Московская застава, Киевская улица, земельный участок 5 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Московская застава, Киевская улица, дом 5, сооружение 1, литера А (РНФИ П11780013498, запись о государственной регистрации права собственности Российской Федерации от 26.10.2021 № 78:14:0007525:3837-78/011/2021-1, далее - Участок), который занят Объектом и необходим для его использования в соответствии с его назначением, в соответствии со ст. 652 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Объект с правом пользования Участком передается на срок 15 лет под нежилые цели.

Начальная (минимальная) цена права аренды объекта в размере ежегодного платежа (без учета налога на добавленную стоимость, эксплуатационных расходов и коммунальных услуг) равного 636 545 (шестьсот тридцать шесть тысяч пятьсот сорок пять) руб. 00 коп. в год в соответствии с отчетом от 04.07.2022 №РИ-90/Зр «Об оценке рыночной стоимости арендной платы на объект недвижимого имущества...».

Задаток для участия в аукционе - 636 545 (шестьсот тридцать шесть тысяч пятьсот сорок пять) руб. 00 коп.

Начальная цена Объекта указана без учета НДС, эксплуатационных расходов, расходов на ремонтные работы.

Срок приема заявок с 23.11.2022 (10:00) по 23.12.2022 (15:00).

Дата рассмотрения заявок на участие в аукционе проходит с 26.12.2022 (10:00) по 28.12.2022 (15:00).

Процедура проведения аукциона 29.12.2022 в 10:00 часов.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, Оператора электронной площадки, выразившиеся в неправомерных действиях при организации и проведении процедуры приема/регистрации заявки на сайте оператора электронной площадки (далее – ЭТП).

В соответствии с частью 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, 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.

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.

Порядок проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в государственной собственности регулируется правилами, утвержденными 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 – Правила), а также

«Гражданским кодексом Российской Федерации (частью первой)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК России).

В соответствии с пунктом 1 Правил 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 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.

В соответствии с пунктом 5 Правил организатор конкурса или аукциона вправе привлечь на основе договора юридическое лицо для осуществления функций по организации и проведению конкурсов или аукционов - разработки конкурсной документации, документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении конкурса или аукциона и иных связанных с обеспечением их проведения функций. При этом создание комиссии по проведению конкурсов или аукционов, определение начальной (минимальной) цены договора, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, конкурсной документации, документации об аукционе, определение условий конкурсов или аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором конкурса или аукциона.

Согласно пункту 6 Правил специализированная организация осуществляет указанные в пункте 5 Правил функции от имени организатора конкурса или аукциона. При этом права и обязанности возникают у организатора конкурса или аукциона.

В соответствии с пунктом 4 частью 1 статьи 93 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» между Организатором торгов и ООО «БРО» (Специализированная организация) заключен государственный контракт от 22.02.2022 №58 на оказание услуг по подготовке и организации аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в том числе с правом пользования земельными участками, в соответствии с действующим законодательством РФ. (далее- Контракт). Согласно пункту 2.1 цена контракта составляет 0 (ноль) рублей 01 копейка, НДС не облагается.

Поручением №78-ЕФ-09/15504 от 31.10.2022 Межрегиональное территориальное управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области наделяет полномочиями ООО «БРО» на осуществление действий по проведению аукциона по вышеуказанному лоту.

Распоряжением №78-488-р от 21.11.2022 об использовании объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу Санкт-Петербург, Киевская улица, дом 5, сооружение 1, литера А Межрегиональное территориальное управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области обязывает ООО «БРО» провести аукцион 29.12.2022.

Из материалов дела следует, что ООО «Тендерные технологии» является Оператором электронной площадки <https://tender.one>, которая действует в соответствии с Регламентом электронной торговой площадки, размещенным на сайте электронной торговой площадки в свободном доступе (далее - Регламент ЭТП).

Договор между ООО «Тендерные технологии» и ООО «БРО» на оказание услуг по проведению электронных торгов на заседание Комиссии не представлено. ООО «БРО» представил только заявление о присоединении к регламенту проведения торгово-закупочных процедур на торговой площадке.

Комиссия считает необходимым указать на следующее.

Изучив данные сайта Оператора электронной площадки было установлено, что ООО «БРО» является единственным Организатором торгов по проведению электронных аукционов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества.

ООО «БРО» было опубликовано 21 извещение о проведении торгов, из которых по 8 аукционам Организатором торгов было принято решение об отказе от проведения аукционов, по 1 аукцион признан несостоявшимся ввиду отсутствия поданных заявок, по 11 аукционам подана единственная заявка и аукцион признан несостоявшимся. Все договоры, заключенные после проведения торгов заключены в результате несостоявшихся аукционов с единственным участником, подавшим заявку по начальной цене аукциона.

Также необходимо отметить, в случаях, когда Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области выступает Организатором торгов самостоятельно без привлечения специализированной организации, торги проводятся на сайте электронной площадки «РТС-тендер», входящий перечень, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р.

Пунктом 13.2 Регламента ЭТП предусмотрено вознаграждение Оператора электронной площадки и установлено, что размер платы определяется из расчета – **10 % от итоговой стоимости продажи**, исчисляемых от каждого отдельного лота, если иное не установлено Организатором торгов по письменному согласованию с Оператором электронной площадки. Участник, подавая заявку на участие в торгах на электронной площадке, выражает свое согласие на взимание с него данной платы в пользу оператора электронной площадки в случаях и в порядке, установленных настоящим Регламентом. Данное вознаграждение взимается после подписания итогового протокола по лоту Организатором торгов.

Поскольку в настоящее время Приказом №67 не урегулирован порядок проведения торгов в электронной форме (не определены электронные площадки, на которых могут проводиться торги),

при проведении указанных торгов в целях достижения единообразия правоприменительной практики, повышения качества проводимых процедур, минимизации случаев нарушений при их проведении целесообразно проведение торгов по при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, на электронных площадках, включенных в Перечень операторов электронных площадок, предусмотренный частью 3 статьи 24.1 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», частью 11 статьи 3.4 Федерального закона «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», который утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р в соответствии с законодательством о контрактной системе (далее – Перечень).

В тоже время в соответствии с информацией, размещенной в открытой части официальных сайтов электронных площадок, включенных в Перечень, все указанные операторы могут проводить торги по реализации арестованного имущества. При этом размер вознаграждения за услуги оператора электронной площадки варьируется, например:

- 9 900 руб. у ООО «ЭТП ГПБ»;

- 10 000 руб. у АО «РАД»

-1% от начальной цены имущества, включая НДС 20%, но не менее 1 900 рублей, включая НДС 20% у РТС-Тендер

При этом у ООО «Тендерные технологии» вознаграждение (комиссионный сбор) установлено в размере 10% от итоговой цены продажи.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса

предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Комиссией установлено, что начальная цена аукциона – 636 545 руб., сумма задатка – 636 546 руб. Следовательно, победитель Аукциона должен будет заплатить 10% от предложенной им цены, но не менее **63 654** руб.

Согласно протоколу определения участников аукциона от 29.12.2022, размещенному на официальном сайте, была подана только одна заявка.

Специализированная организация, Организатор торгов, на заседании комиссии, затруднились пояснить экономическую целесообразность заключения государственного контракта от 22.02.2022 №58 цена которого составляет 0 (ноль) рублей 01 копейку.

Также, Специализированная организация, Организатор торгов затруднились указать на критерии и порядок выбора оператора электронной площадки, представить Комиссии доказательства явного преимущества выбранной площадки перед иными.

В силу частей 1, 5 статьи 10 Гражданского кодекса не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке. Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются

Отсутствие законодательного регулирования процедуры выбора оператора электронной площадки, накладывает на Специализированную организацию, Организатора торгов дополнительную ответственность.

Действуя разумно и добросовестно, имея целью привлечь наибольшее количество участников торгов, реализовать права аренды федерального имущества по наиболее высокой цене, указанные лица должны руководствоваться объективными критериями: эффективность; удобство и простота регистрации; безопасность; количество зарегистрированных пользователей; доступность участия в торгах (в том числе экономическую) и т.д.

Частью 2 документации об аукционе Организатором торгов определен порядок регистрации на ЭТП. Пунктом 2.1 предусмотрено, что для обеспечения доступа к участию в аукционе в электронной форме лицу, намеревающемуся принять участие в аукционе необходимо пройти процедуру регистрации на электронной площадке в соответствии с Регламентом электронной площадки и действующим законодательством

Российской Федерации. В силу пункта 2.3. регистрации на электронной площадке подлежат Заявители, ранее незарегистрированные на электронной площадке или регистрация которых на электронной площадке была ими прекращена.

Пункт 10.5 Регламента ЭТП определяет сроки рассмотрения заявки и регистрации пользователя на ЭТП.

13.12.2022 на момент подачи заявки Заявителем на аккредитацию, срок, установленный пунктом 10.5 Регламента ЭТП, составлял **от 3 (трех) до 7 (семи) рабочих дней**

19.12.2022 оператором электронной площадки внесены изменения в регламент в пункт 10.5, касающиеся сроков рассмотрения заявок на аккредитацию. Согласно последней редакции регламента сроки пролонгируются **до 20 (двадцати) рабочих дней.**

В связи с вышеуказанными обстоятельствами Заявитель на момент окончания приема заявок не получил аккредитацию на ЭТП, что, в свою очередь, повлекло за собой невозможность принятия участия в торгах.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума от 16.04.2013 N 2823/11, оценка соблюдения срока подачи заявок на участие в торгах должна производиться исходя из цели его установления, направленной в том числе на защиту конкуренции, и с учетом того, что данный срок является гарантией участия в аукционе всех желающих, обеспечиваемой организатором торгов в качестве публичной обязанности в соответствии с законодательством.

Следовательно, оценка соблюдения правил проведения торгов в указанной части должна производиться с учетом необходимости обеспечения таким публичным сроком возможности совершения потенциальным участником аукциона **как действий по подаче заявки, так и необходимых действий, предшествующих подаче заявки и сопутствующих ей, ввиду чего такой срок должен обеспечивать разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в торгах.**

В силу части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, является очевидным, что установленный Организатором торгов срок предоставления заявок с учетом увеличенного срока регистрации на ЭТП до 20 рабочих дней не обеспечивает разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в торгах.

Учитывая совокупность допущенных нарушений, в части выбора оператора

электронной площадки с размером вознаграждения за услуги – 10%, продлении сроков рассмотрения заявки и регистрации пользователя на сайте оператора электронной площадки Комиссия приходит к выводу о нарушении Организатором торгов, Специализированной организацией, Оператором электронной площадки части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, согласно пункту 108 Правил документация об аукционе разрабатывается организатором аукциона, специализированной организацией и утверждается организатором аукциона.

В силу пункта 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать:

требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, в том числе заявки, подаваемой в форме электронного документа, и инструкцию по ее заполнению;

порядок, место, дату начала и дату и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

место, дату и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе.

В соответствии с пунктом 2.1 документации об аукционе для обеспечения доступа к участию в аукционе в электронной форме лицу, намеревающемуся принять участие в аукционе (далее - Заявитель), необходимо пройти процедуру регистрации на электронной площадке в соответствии с Регламентом электронной площадки и действующим законодательством Российской Федерации.

В силу пункта 6.1 Правил процедура проведения аукциона определяется Регламентом электронной площадки.

Комиссией установлено, что ни извещение, ни документация об аукционе не содержит указание на сайте оператора электронной площадки, то есть в указанных документах отсутствует конкретизация оператора электронной площадки, что противоречит требованиям пункта 114 Правил.

Согласно пункту 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

При этом в абзаце 2 пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» разъяснено, что для лиц, не являющихся сторонами сделки, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и

прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права (пункт 2 статьи 8.1, пункт 2 статьи 551 ГК РФ).

Учитывая вышеизложенное, фактом заключения договора в отношении недвижимого имущества является государственная регистрация такого договора (в случае, если в соответствии с законодательством государственной регистрации подлежит договор)

Организатором торгов представлен на заседание Комиссии договор аренды объекта недвижимого имущества №12/ОН-0660 от 09.01.2023. Согласно пункту 1.4 договора договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. Документов, подтверждающих государственную регистрацию договора аренды объекта недвижимого имущества сторонами не представлено.

Комиссия считает необходимым указать Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области на необходимость осуществления контроля за действиями привлеченных специализированных организаций на всех этапах организации и проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Триалком» обоснованной.
2. Признать в действиях ООО «БРО» нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и пункта 114 Приказа 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»
3. Предписание не выдавать, в связи с тем, что Предписание было выдано по жалобе ООО «Галерея»