

ИИЕ

элу №082/10/18.1-1426/2023

Резолютивная часть объявлена 10.08.2023

Решение в полном объеме изготовлено 15.08.2023 г. Симферополь

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее – Управление) по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: Председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления; члены Комиссии: <...> – главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления; <...> – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления;

рассмотрев жалобу ООО «Грант» (вх. №4868/23 от 21.07.2023) на действия организатора торгов – Муниципального унитарного предприятия «Метроград» (далее по тексту – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, расположенных в нежилом здании лит. «А» с кадастровым номером 90:22:010110:564 по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Элеваторная, д. 2/пер. Элеваторный д. 2 (извещение в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) №22000157780000000059),

в присутствии:

- заявителя - директора ООО «Грант» <...>,
- представителя Организатора торгов – <...>.,

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

НОВИЛА:

В адрес Управления 21.07.2023 г. поступила жалоба ООО «Грант» (далее – Заявитель) на действия Организатора торгов при проведении аукциона.

По мнению Заявителя, Организатор торгов нарушил условия аукционной документации, поскольку в документации указано, что прием заявлений о предоставлении документации об аукционе осуществляется по адресу: 295015, Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова 1/ул. Козлова 11, гостиница «Колос», 5-й этаж, приёмная управляющего СП «Рынок «Центральный», при этом МУП «Метроград» по данному адресу не располагается, что является нарушением пункта 105 Приказа ФАС от 10.02.2010 № 67 и могло повлиять на потенциальное количество участников торгов ввиду невозможности подачи заявок по указанному адресу.

Также Заявитель указывает на неправомерное отклонение его заявки ввиду непредоставления решения об одобрении крупной сделки в составе заявки, поскольку, по мнению Заявителя, сделка для Общества не является крупной и осуществляется в процессе обычной хозяйственной деятельности, в связи с чем у Общества отсутствовала обязанность по предоставлению такого документа в составе заявки.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, предоставив письменные возражения.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией установлено следующее.

29.06.2023 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении Аукциона.

Предметом торгов является право заключения договора аренды нежилых помещений, расположенных в нежилом здании лит. «А» по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Элеваторная, д. 2/пер. Элеваторный

д. 2.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 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 порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, 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 (пункт 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (часть 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 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).

Согласно [пункту 105](#) Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения:

- 1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона;
- 2) место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество;
- 3) целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору;
- 4) начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом;
- 5) срок действия договора;
- 6) срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети «Интернет», на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена;
- 7) требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка;
- 8) срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона, устанавливаемый с учетом положений пункта 107 настоящих Правил;
- 9) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом № 209-ФЗ.

Комиссией установлено, что требования, предусмотренные пунктом 105 Правил, Организатором торгов соблюдены.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать информацию о месте подачи заявки.

В Документации об аукционе на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения Муниципальному унитарному предприятию муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым «Метроград», а именно в пункте 1.1 Информационной карты указано: «*Наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона: Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым «Метроград» (далее - МУП «Метроград») 295011, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Самокиша, 30, metrograd.2015@mail.ru, телефон: (3652) 54-64-07.*

Также в соответствии с пунктом 11.2 информационной карты аукциона местом подачи заявок на участие в аукционе определен следующий адрес: 295015, Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова 1/ул. Козлова 11, гостиница «Колос», 5-й этаж, приёмная управляющего СП «Рынок «Центральный».

Как следует из содержания жалобы и пояснений Заявителя, для подачи заявки Заявитель направился по юридическому адресу Организатора торгов: ул. Самокиша, 30, г. Симферополь, Республика Крым, где и была принята заявка на участие в аукционе.

Согласно журналу приема заявок на участие в данном аукционе, расписке о принятии заявки ООО «Грант», пояснениям Организатора торгов, заявка ООО «Грант» принята Организатором торгов 14.07.2023 в 13 час. 10 мин.

Следовательно, факт невозможности подачи заявки Заявителем на участие в аукционе не подтвердился.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что заявка ООО «Грант» была принята Организатором торгов по адресу: ул. Самокиша, 30, г. Симферополь, Республика Крым, что не соответствует адресу, установленному в пункте 11.2 Информационной карты документации об аукционе, а именно: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Кирова 1/ул. Козлова 11, гостиница «Колос», 5-й этаж, приёмная управляющего СП «Рынок «Центральный».

В отношении довода жалобы о незаконном отказе в допуске Заявителя к участию в торгах установлено следующее.

В соответствии с подпунктом «д» пункта 121 Правил заявка на участие в аукционе должна содержать решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копию такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой.

Согласно пункту 24 Правил заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе, в том числе, в случае непредставления документов, определенных пунктами 52 и 121 данных правил, либо наличия в таких документах недостоверных сведений.

В пункте 25 Правил указано, что отказ в допуске к участию в конкурсе или аукционе по иным основаниям, кроме случаев, указанных в пунктах 24 и 24.1 настоящих Правил, не допускается.

Пунктом 121 Правил определен исчерпывающий перечень документов, которые должна содержать заявка на участие в аукционе, а в силу пункта 122 Правил не допускается требовать от заявителя иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных пунктом 121 настоящих Правил.

Согласно пункту 133 Правил на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 24 - 26 настоящих Правил.

Как следует из Протокола №1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению №22000157780000000059, ООО «Грант» не допущен к участию в аукционе на основании: «Согласно п. 133, пп. 1 п. 24 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» и пп. 1 п. 13.2 аукционной

*документации заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непредоставления Предусмотренных Приказом и аукционной документацией документов. В нарушение пп. д) п. 121 раздела XVIII Приказа и пп. 18 аукционной документации заявителем не представлены в составе заявки решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой. Уставный капитал заявителя составляет 30000 (тридцать тысяч) рублей, а начальная минимальная сумма сделки в случае ее заключения — 66 165,00 (шестьдесят шесть тысяч сто шестьдесят пять рублей). При этом согласно п. 22.1, 22.2 устава заявителя крупной сделкой для его является сделка, стоимость которой составляет 25 и более процентов стоимости имущества общества, которая требует одобрения общего собрания участников заявителя, которых в составе заявителя два человека. Заявителем не предоставлены какие-либо документы, отображающие иную, отличную от размера уставного фонда стоимость имущества. Таким образом, сделка для заявителя является крупной».*

В соответствии с пунктами 1-2 статьи 46 Федерального закона от 08.12.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупной сделкой считается сделка (несколько взаимосвязанных сделок), выходящая за пределы обычной хозяйственной деятельности и при этом: связанная с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества (в том числе заем, кредит, залог, поручительство, приобретение такого количества акций (иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции) публичного общества, в результате которых у общества возникает обязанность направить обязательное предложение в соответствии с главой XI.1 Федерального закона от 26 декабря 1995 года N 208-ФЗ "Об акционерных обществах"), цена или балансовая стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату; предусматривающая обязанность общества передать имущество во временное владение и (или) пользование либо предоставить третьему лицу право использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации на условиях лицензии, если их балансовая стоимость составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату.

Согласно пункту 8 названного Закона для целей настоящего Федерального закона под сделками, не выходящими за пределы обычной хозяйственной деятельности, понимаются любые сделки, которые приняты в деятельности соответствующего общества либо иных хозяйствующих субъектов, осуществляющих аналогичные виды деятельности, независимо от того, совершались ли такие сделки таким обществом ранее, если такие сделки не приводят к прекращению деятельности общества или изменению ее вида либо существенному изменению ее масштабов.

В соответствии с пунктом 22.1 Устава ООО «Грант» крупной сделкой для Общества является сделка (в том числе заем, кредит, залог, поручительство) или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет двадцать пять и более процентов стоимости имущества Общества, определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дню принятия решения о совершении таких сделок, если уставом Общества не предусмотрен более высокий размер крупной сделки. Крупными сделками не признаются сделки, совершаемые в процессе обычной хозяйственной деятельности Общества.

В силу пункта 9 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.06.2018 № 27 «Об оспаривании крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность» (далее — Постановление № 27) для квалификации сделки как крупной необходимо одновременное наличие у сделки на момент ее совершения двух признаков (пункт 1 статьи 78 Закона об акционерных обществах, пункт 1 статьи 46 Закона об обществах с ограниченной ответственностью):

1) количественного (стоимостного): предметом сделки является имущество, в том числе права на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (далее - имущество), цена или балансовая стоимость (а в случае передачи имущества во временное владение и (или) пользование, заключения лицензионного договора - балансовая стоимость) которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату;

2) качественного: сделка выходит за пределы обычной хозяйственной деятельности, т.е. совершение сделки приведет к прекращению деятельности общества или изменению ее вида либо существенному изменению ее масштабов (пункт 4 статьи 78 Закона об акционерных обществах, пункт 8 статьи 46 Закона об обществах с ограниченной ответственностью). Например, к наступлению таких последствий может привести продажа (передача в аренду) основного производственного актива общества. Сделка также может быть квалифицирована как влекущая существенное изменение масштабов деятельности общества, если она влечет для общества существенное изменение региона деятельности или рынков сбыта.

В пункте 12 названного Постановления указано, что балансовая стоимость активов общества для целей применения пункта 1.1 статьи 78 Закона об акционерных обществах и пункта 2 статьи 46 Закона об обществах с ограниченной ответственностью, по общему правилу, определяется в соответствии с данными годовой бухгалтерской отчетности на 31 декабря года, предшествующего совершению сделки (статья 15 Федерального закона от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете"); при наличии предусмотренной законодательством или уставом обязанности общества составлять промежуточную бухгалтерскую отчетность, например ежемесячную, упомянутые сведения определяются по данным такой промежуточной бухгалтерской отчетности.

Согласно пункту 13 Постановления № 27 договоры, предусматривающие обязанность производить периодические платежи (аренды, оказания услуг, хранения, агентирования, доверительного управления, страхования, коммерческой концессии, лицензионный и т.д.) для лица, обязанного производить по ним периодические платежи, признаются отвечающими количественному (стоимостному) критерию крупных сделок, если сумма платежей за период действия договора (в отношении договора, заключенного на неопределенный срок, - за один год; в случае если размер платежа варьируется на протяжении действия такого договора, учитывается наибольшая сумма платежей за один год) составляет более 25 процентов балансовой стоимости активов общества (пункт 1 статьи 78 Закона об акционерных обществах, пункт 1 статьи 46 Закона об обществах с ограниченной ответственностью, статья 15 Федерального закона от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете").

Из буквального содержания вышеприведенных правовых норм следует, что для арендатора квалификация договора аренды в качестве крупной сделки зависит от всех платежей, подлежащих выплате в течение года по такому договору. Сделка будет являться крупной, если сумма платежей за период действия договора (в отношении договора, заключенного на неопределенный срок, - за один год; в случае если размер платежа варьируется на протяжении действия такого договора, учитывается наибольшая сумма платежей за один год) составляет более 25 процентов балансовой стоимости активов общества.

Кроме того, заключение договора аренды будет обычной хозяйственной деятельностью для общества, которое занимается передачей объектов коммерческой недвижимости в аренду.

Комиссией установлено, что согласно сведениям, размещенным в открытом доступе на сайте **государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности** по адресу: <https://bo.nalog.ru/>, а также представленной Заявителем выписке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год, балансовая стоимость активов Общества на отчетную дату составила 809 000 рублей.

Из аукционной документации следует, что цена минимальной (начальной) аренды за весь период действия договора (11 месяцев) составляет 66 165 руб., что не равно и не превышает 25 процентов балансовой стоимости активов Общества на отчетную дату. Устав Общества не предусматривает более высокий размер крупной сделки.

Таким образом, спорная сделка не является для ООО «Грант» крупной, в связи с чем на этапе подачи заявок у Общества отсутствовала обязанность по предоставлению документа, предусмотренного подпунктом «д» пункта 121 Правил.

На момент рассмотрения заявок, а также на момент рассмотрения жалобы Заявителя, Организатором торгов не представлено доказательств, что сделка является для Заявителя крупной и предоставление Заявителем решения об одобрении крупной сделки в составе заявки является необходимым.

Организатор торгов в ходе заседания указал, что Заявитель должен был в составе заявки предоставить документы, подтверждающие, что данная сделка не является для него крупной.

Комиссия Управления отмечает, что требование о предоставлении документов, свидетельствующих о том, что заключение договора по результатам торгов не является для заявителей крупной сделкой Правилами, а также документацией об аукционе и извещением не установлено.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что Организатор торгов в нарушение пунктов 24, 25 Правил неправомерно отклонил заявку Заявителя.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Грант» (вх. №4868/23 от 21.07.2023) на действия организатора торгов – Муниципальное унитарное предприятие «Метроград» при проведении аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, расположенных в нежилом здании лит. «Л» с кадастровым номером 90:22:010110:564 по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Элеваторная, д. 2/пер. Элеваторный д. 2 (извещение в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) №212000157780000000059) обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений

3. Передать материалы дела соответствующему должностному лицу Крымского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.