

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-19090/2022 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

29.12.2022

г.

Москва

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

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «Новые

горизонты», Департамента города Москвы по конкурентной политике,

2023-342

рассмотрев жалобу ООО «Новые горизонты» (далее — Заявитель) на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды имущества, находящегося в имущественной казне города Москвы, по адресу: г. Москва, бульв. Осенний, д. 20, корп. 2 площадью 31,6 кв. м (Этаж 1), кадастровый номер:

77:07:0001002:16192 (извещение № 21000005000000005126, 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 адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора, перенаправленная письмом ФАС России от 14.12.2022 № 04/112780/22.

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.

Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Закон № 209-ФЗ), приказом Федеральной антимонопольной службы 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 перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ ФАС), Едиными требованиями к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. № 371-ПП (далее – Единые требования), и распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 08.09.2022 г. № 51787 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы, по адресу: г. Москва, бульв. Осенний, д. 20, корп. 2».

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.

Комиссией установлено, что Организатором торгов 27.10.2022 на

официальном сайте ГИС Торги размещено Извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды имущества, находящегося в имущественной казне города Москвы, по адресу: г. Москва, бульв. Осенний, д. 20, корп. 2 площадью 31,6 кв. м (Этаж 1), кадастровый номер: 77:07:0001002:16192 (извещение № 21000005000000005126, лот №1).

Согласно разделу 4 Документации об аукционе Арендодателем имущества является Департамент городского имущества города Москвы, Организатором – Департамент города Москвы по конкурентной политике (далее – Департамент).

Начало приема заявок на участие в аукционе – 27.10.2022;

Окончание приема заявок на участие в аукционе – 02.12.2022 в 15:00 (время МСК);

Определение участников аукциона – 08.12.2022;

Проведение аукциона – 09.12.2022 в 10:00 (время МСК); Подведение итогов аукциона – 12.12.2022.

Начальная цена договора (размер годовой арендной платы) составляет 158 000 (сто пятьдесят восемь тысяч) руб. 00 коп.

В своей жалобе Заявитель выражает несогласие с отклонением своей заявки на участие в Торгах.

Заявителем была подана заявка на участие, которая в последствии протоколом рассмотрения заявок от 08.12.2022 №21000005000000005126 отклонена от дальнейшего участия на основании п.п. 1 п.24 Приложения 1 к приказу ФАС России от 10.02.2010 № 67; п.1.9 документации об аукционе, а именно за непредставление заявки на участие в аукционе по форме, установленной приложением 1 к Документации об аукционе.

Заявитель с отклонением заявки не согласился, указав, что при формировании заявки на участие в электронном аукционе на аренду нежилого помещения на электронной площадке высветилось окно (автоматически формируемая форма заявки, подтверждающая согласие на участие в аукционе на условиях конкурсной документации и соответствие участника аукциона установленным требованиям), в котором содержался текст, практически идентичный приложению 1 (заявка на участие в электронном аукционе).

Как указывает Заявитель, в аукционной документации однозначно указано, что, подписывая электронной подписью заявку, участник соглашается со всеми ее условиями, в том числе с Приложением 1 к конкурсной документации, таким образом, по мнению Заявителя, формально, при подаче

заявки, Заявитель согласился с условиями документации.

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

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что основанием отклонения заявки Заявителя послужило непредставление в составе документов заявки самой заявки по установленной документацией форме.

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.

Пунктом 120 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 предусмотрено, что **Заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе.** Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1.9 документации об аукционе, Заявка подается путем заполнения ее электронной формы с приложением электронных образов необходимых документов, предусмотренных Приказом ФАС.

Перечень документов, входящих в состав заявки, подаваемых Заявителем для участия в аукционе:

Заявка на участие в торгах по форме, утвержденной настоящей документацией об аукционе (приложение 1 к документации об аукционе в электронной форме).

Комиссией установлено, что в составе документов, поданных Заявителем на участие в аукционе не представлена непосредственно заявка по установленной документацией форме (приложение 1 к документации об аукционе в электронной форме).

На заседании Комиссии представитель Заявителя отсутствие в составе документов заявки по установленной форме не отрицал, при этом пояснил, что аналогичные сведения, которые Участник аукциона заполняет в заявке, заполнены Заявителем на ЭТП, что по мнению Заявителя свидетельствует о согласии участника со всеми условиями аукционной документации.

При этом из доводов жалобы усматривается, а также озвучено Заявителем и Организатором торгов на заседании Комиссии, что сведения, заполняемые на ЭТП и сведения, содержащиеся в заявке по утвержденной документацией форме не идентичны.

Для установления данного обстоятельства Комиссией в адрес ЭТП – АО «ЕЭТП» был направлен запрос от 26.12.2022 исх.№ НП/65814/22 о

предоставлении информации о том, какие сведения заполняются Участниками при заполнении заявки в электронной форме, а также информации о том, когда заявка, заполненная в электронной форме и информация становятся доступны Организатору торгов.

Согласно ответу ЭТП (вх. от 28.12.2022 № 89642-ЭП/22) в соответствии с пунктом 7.4.5.2. Регламента размещения процедур по продаже и аренде государственного или муниципального имущества с использованием электронной площадки «Приватизация и аренда имущества» акционерного общества «Единая электронная торговая площадка» подача заявок на участие в аукционе (аренда) Субъектами АС Оператора, зарегистрированными (аккредитованными) на электронной площадке в качестве Претендентов, осуществляется в форме электронного документа в соответствии с правилами и требованиями Продавца, установленными в извещении о проведении аукциона (аренда) и документации об аукционе (аренда). Подача заявок Претендентами осуществляется в соответствии с Руководством пользователя.

При формировании заявки на участие в Аукционе Претенденты должны заполнить поля формы заявки, обязательные к заполнению, а именно:

- «для участия в торгах необходимо прикрепить иные документы в соответствии с требованиями информационного сообщения (документации о торгах» (основание: В соответствии с п.1.9 документации об аукционе)»;
- **«для участия в торгах необходимо прикрепить заявку на участие в торгах по форме приложения 1 к информационному сообщению (документации о торгах) (основание: В соответствии с п.1.9 документации об аукционе)».**

Также у Претендента имеется возможность прикрепить дополнительные документы в поле «иные документы».

Для направления заявки необходимо нажать на кнопку «Подписать и направить заявку», после чего Претенденту открывается форма с текстом заявки. После проверки формы с текстом заявки Претендент нажимает кнопку «подписать», выбирает соответствующий сертификат электронной подписи и подписывает заявку, после чего заявка считается направленной, а Претенденту приходит уведомление об успешной подаче заявки и присвоения порядкового номера.

После окончания срока приема заявок, поданные Претендентами заявки доступны Организатору торгов в том виде и с теми документами/информацией, которые были подписаны Претендентом.

Претенденты при заполнении заявки в электронной форме по процедурам, проводимым на электронной площадке, расположенной по адресу в сети Интернет <https://178fz.roseltorg.ru> прикладывают в состав заявки документы в

соответствующие поля, исходя из правил и требований, установленных Организатором торгов в документации по процедуре, такие требования не являются едиными и не устанавливаются оператором электронной площадки.

Из ответа ЭТП и представленных материалов усматривается, что Заявителем подписана электронной подписью и подана заявка на участие в Аукционе, **вместе с тем, заявка по форме приложения 1 к аукционной документации Заявителем не приложена в состав заявки, а автоматическое прикрепление в состав заявки «приложения 1 к аукционной документации» не предусмотрено.** В соответствующей вкладке Заявителем приложено «выписка из ЕГРЮЛ» и «выписка из Единого реестра СМП».

В свою очередь Комиссия отмечает, что приоритет формы над содержанием недопустим при проведении закупок и не соответствуют не только балансу частных и публичных интересов (на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 N 2-П) и принципу стабильности публичных правоотношений, а также принципу добросовестной реализации прав и законных интересов (часть 3 статьи 1 ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (часть 4 статьи 1 ГК РФ), недопустимости злоупотребления правом (часть 1 статьи 10 ГК РФ).

В тоже время Комиссия оценив содержание согласия, заполняемого Участниками на ЭТП и содержание сведений, установленных в заявке на участие в торгах по форме, утвержденной настоящей документацией об аукционе (приложение 1 к документации об аукционе в электронной форме), установила следующие различия:

| Текст типового согласия на электронной торговой площадке | Текст заявки по форме приложения 1 к Документации об аукционе |
|--|--|
| <p>Изучив извещение о проведении настоящей процедуры, включая опубликованные изменения и документацию, настоящим удостоверяется, что мы (я), нижеподписавшиеся (-йся), согласны (-эн) на участие в аукционе в соответствии с условиями, указанными в документации.</p> | <p>Приложение 1 к документации об аукционе в электронной форме</p> <p>ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ</p> <p>на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы</p> |
| <p>Настоящей заявкой подтверждаем (-ю), что: - против нас (меня) не проводится процедура ликвидации;</p> | <p>Ознакомившись с извещением о проведении настоящей процедуры, включая опубликованные изменения и документацию об аукционе в</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • в отношении нас (меня) отсутствует решение арбитражного суда о признании банкротом и об | <p>электронной форме, настоящим удостоверяю, что я, нижеподписавшийся, согласен на участие в аукционе в</p> |

открытии конкурсного производства;

- наша (моя) деятельность не приостановлена.

Мы (я) гарантируем (-ю) достоверность информации, содержащейся в документах и сведениях, находящихся в реестре аккредитованных на электронной торговой площадке претендентов.

Мы (я) подтверждаем, что располагаем данными о Собственнике имущества, предмете аукциона, начальной (минимальной) цене договора, величине повышения начальной (минимальной) цены договора («шаг аукциона»), дате, времени проведения аукциона, порядке его проведения, порядке определения победителя, заключения договора аренды и его условиями, последствиях уклонения или отказа от подписания протокола об итогах аукциона, договора аренды.

Мы (я) подтверждаем, что на дату подписания настоящей заявки ознакомлены (-н) с характеристиками имущества, указанными в извещении о проведении настоящей процедуры, что нам (мне) была представлена возможность ознакомиться с состоянием имущества в результате осмотра, в порядке, установленном извещением о проведении настоящей процедуры и документацией об аукционе, претензий не имеем (-ю).

Мы (я) обязуемся (-юсь) в случае признания нас (меня) победителем аукциона/участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, в случае если победитель аукциона будет признан уклонившимся от заключения договора аренды, заключить с Собственником имущества договор аренды в сроки, указанные в извещении о проведении настоящей процедуры.

Мы (я) согласны (-ен) с тем, что:

соответствии с условиями, указанными в документации об аукционе в электронной форме.

Настоящей заявкой подтверждаю, что:

- против представляемого мною юридического лица не проводится процедура ликвидации;
- в отношении меня (представляемого мною юридического лица) отсутствует решение арбитражного суда о признании банкротом и об открытии конкурсного производства;
- моя деятельность (деятельность представляемого мною юридического лица) не приостановлена;
- **являюсь субъектом малого и среднего предпринимательства/организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства/физическим лицом, не являющимся индивидуальным предпринимателем и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (самозанятые).1**

я гарантирую достоверность информации, содержащейся в документах и сведениях, находящихся в реестре аккредитованных на электронной торговой площадке Заявителей.

я подтверждаю, что располагаю данными о Правообладателе имущества, предмете аукциона, начальной (минимальной) цене договора, величине повышения начальной(минимальной) цены договора («шаг аукциона»), дате, времени проведения аукциона, порядке его проведения, порядке определения победителя, заключения договора аренды и его условиями,

последствиях уклонения или отказа от

| | |
|--|---|
| <p>в случае если один участник электронного аукциона является одновременно победителем аукциона и участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, при уклонении (отказе) указанного участника аукциона от заключения договора аренды и подписания актов приема-передачи объектов в</p> | <p>подписания протокола об итогах аукциона, договора аренды.</p> <p>Я подтверждаю, что на дату подписания настоящей заявки ознакомлен с характеристиками объекта нежилого фонда, указанными в документации об аукционе в электронной форме и мне была представлена возможность ознакомиться с состоянием объекта нежилого фонда посредством его осмотра, в порядке, установленном документацией об аукционе в электронной форме, претензий не имею.</p> |
| <p>качестве победителя аукционе задаток, внесенный таким участником, не возвращается и направляется в бюджет;</p> <ul style="list-style-type: none"> • при уклонении (отказе) победителя аукциона либо участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, либо единственного участника аукциона от заключения договора аренды он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда, задаток ему не возвращается и направляется в бюджет; • задаток, внесенный победителем аукциона, перечисляется в бюджет и засчитывается в счет арендной платы за первые месяцы исполнения обязательств по заключенному договору аренды; • в случаях уклонения (отказа) от заключения договора аренды победителя аукциона, он утрачивает право на аренду объектов нежилого фонда и заключение договора. Участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора, предоставляется право на аренду и заключение договора аренды. Задаток, внесенный участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, при заключении договора аренды с таким участником аукциона, | <p>Я обязуюсь в случае признания меня победителем аукциона/участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, в случае если победитель аукциона будет признан уклонившимся от заключения договора аренды, заключить с Правообладателем имущества договор аренды, в том числе подписать акты приема-передачи объектов нежилого фонда в сроки, указанные в извещении о проведении настоящей процедуры.</p> <p>Я, обязуюсь в случае признания меня единственным заявителем либо единственным участником аукциона заключить договор с арендодателем подписать акты приема-передачи объектов нежилого фонда в установленные порядки и сроки.</p> <p>В случае признания меня победителем аукциона (лицом, с которым заключается договор аренды) согласен с тем, что Оператор осуществит перечисление денежных средств, внесенных мной(нами) в качестве задатка, обеспечивающего участие в аукционе, на счет Департамента городского имущества города Москвы в счет оплаты денежных средств по договору аренды в соответствии с пунктом 1.14 Извещения о проведении аукциона в электронной форме и разделом 6 договора аренды (приложение 2 Документации об аукционе в электронной форме).</p> |

| | |
|--|--|
| <p>засчитывается в счет исполнения обязательств по внесению арендной платы за объекты нежилого фонда за первые месяцы исполнения обязательств по заключенному договору аренды и</p> <p>перечисляется в бюджет;</p> <ul style="list-style-type: none"> • изменение целевого использования объектов нежилого фонда, переданных в аренду по результатам торгов, в течение срока действия договора аренды не допускается, если иное не предусмотрено документацией об аукционе, извещением о проведении аукциона; • ответственность за достоверность представленных документов и информации несет Заявитель; • Заявитель подтверждает, что на дату подписания настоящей заявки ознакомлен с порядком проведения аукциона, порядком перечисления задатка, проектом договора аренды, документацией об аукционе по объектам нежилого фонда, выставляемым на аукцион. Заявитель подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомлен с реальным состоянием выставляемых на аукцион объектов нежилого фонда в результате осмотра, который | <p>Я согласен с тем, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> • при уклонении (отказе) победителя аукциона либо участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, либо единственного участника аукциона от заключения договора аренды, он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда, задаток ему не возвращается; • в случаях уклонения (отказа) от заключения договора аренды победителя аукциона, он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда и заключение договора аренды. <p>Участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора, предоставляется право на аренду и заключение договора аренды. При этом заключение договора аренды для участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора (лота) по этой цене договора является обязательным. В случае уклонения участника аукциона,</p> |
| <p>осуществляется по адресам нахождения объектов нежилого фонда. Заявитель, проявив должную меру заботливости и осмотрительности, согласен на участие в аукционе на указанных условиях;</p> <ul style="list-style-type: none"> • в случае признания победителем аукциона, Заявитель обязуется подписать протокол аукциона, заключить договор аренды и подписать акты приема-передачи на объекты нежилого фонда в сроки, установленные | <p>сделавшего предпоследнее предложение о цене договора (лота) от заключения договора аренды он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда, задаток ему не возвращается;</p> <ul style="list-style-type: none"> • при уклонении (отказе) единственного заявителя либо единственного участника аукциона от заключения договора аренды он утрачивает право на аренду объекта нежилого фонда, задаток ему не возвращается. • в течение 7 календарных дней с |

документацией об аукционе;

- Заявитель осведомлен и согласен с тем, что

Организатор аукциона не несет ответственности за ущерб, который может быть причинен заявителю отменой аукциона, внесением изменений в извещение о проведении аукциона или снятием с аукциона объектов нежилого фонда, а также приостановлением организации и проведения аукциона;

- условия аукциона по данным объектам нежилого фонда, порядок и условия заключения договора аренды с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

момента подписания договора аренды объекта нежилого фонда в электронном виде, но до принятия объекта нежилого фонда по акту приема-передачи и до государственной регистрации договора аренды перечисляю арендную плату за первые три месяца аренды (либо за первый год аренды в случае, если площадь объекта менее 50 кв. м) объекта нежилого фонда (без НДС), а также за последние 5 месяцев аренды объекта нежилого фонда (без НДС) на счет

Департамента.

- изменение целевого использования объекта нежилого фонда, переданного в аренду по результатам торгов, в течение срока действия договора аренды не допускается, если иное не предусмотрено документацией об аукционе в электронной форме;
- целевое назначение объекта установлено в п.

1.2 Приложения 2 к документации об аукционе и выбирается заявителем исключительно согласно перечню: а) административное;

б) торговое;

в) производственное (в случае, если помещение не расположено в

многоквартирном жилом доме); г) складское;

д) образовательное;

е) медицинское;

ж) культурно-просветительское;

з) культовое;

и) спортивное;

к) бытовое обслуживание;

л) общественное питание;

м) гаражи и объекты гаражной инфраструктуры;

н) гостиница (в случае, если помещение не расположено в многоквартирном жилом доме).

- запрещается использование помещений под размещение гостиницы, хостела, иных мест

временного проживания; заведений, предназначенных под размещения бань, саун, бассейнов; в целях размещения рюмочных, закусочных и других заведений, предназначенных под реализацию алкогольных напитков в розлив и на вынос, а также пива и напитков, изготавливаемых на его основе, за исключением предприятий общественного питания площадью свыше 50 кв. м, относящихся к категории кафе, ресторанов, столовых с полным обслуживанием; размещение магазинов по продаже мебели, за исключением организации дизайн-студий и офисов, занимающихся оформлением заказов на изготовление или покупку мебели без осуществления процессов непосредственной продажи, хранения и отгрузки готовой продукции; производства, экологически шумной и вредной деятельности, хранения пожароопасных и отравляющих веществ; запрещено (в случае, если помещения расположены в многоквартирном жилом доме);

- объекты нежилого фонда предоставляются в субаренду на следующих условиях (кроме аукционов по предоставлению в

аренду объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, принадлежащих на праве собственности городу Москве и находящихся в неудовлетворительном состоянии

(далее – 12-ПП)):

- арендатор вправе сдавать арендованное имущество в субаренду при условии отсутствия нарушений договора аренды только с согласия арендодателя (Департамента городского имущества города Москвы).

При этом цель использования передаваемого в субаренду нежилого помещения должна соответствовать цели, указанной в договоре аренды.

Дополнительные условия, запреты и ограничения при сдаче в субаренду арендуемых нежилых помещений определяются непосредственно условиями заключенного договора аренды.

При заключении договоров аренды по результатам торгов возможна передача

помещений в субаренду при следующих условиях:

1. не более 50% арендуемой площади;
2. повышение ставки годовой арендной платы на передаваемую в субаренду площадь на 5%;
3. передача в субаренду под независимую гарантию либо поручительство по оплате арендных платежей по основному договору аренды на период действия

субаренды.

При заключении договоров аренды по результатам специализированных аукционов для субъектов малого и среднего предпринимательства, организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (самозанятые) передача объекта нежилого фонда в субаренду допускается в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 209ФЗ, при наличии письменного согласия арендодателя при соблюдении следующих дополнительных условий:

- общая площадь передаваемого в субаренду имущества должна составлять не более чем 20 кв. м и не должна превышает 10 % площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество.
- передача в субаренду объекта культурного наследия, реализованного в рамках 12- ПП, допускается только после установления годовой ставки арендной платы в размере одного рубля за один квадратный метр площади объекта. Заявитель осведомлен:
- о дате включения объекта недвижимого имущества в Перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства (Перечень); - что согласно части 2.1 статьи 9

Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и

арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ) заявитель по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской

Федерации» (Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ) Перечень, при условии, что:

1. арендуемое имущество на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трех и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;
 2. арендуемое имущество включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ Перечень в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления;
- ответственность за достоверность представленных документов и информации несет Заявитель.

Заявитель подтверждает, что:

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • на дату подписания настоящей заявки ознакомлен с порядком проведения аукциона в электронной форме, порядком перечисления задатка, проектом договора аренды, документацией об аукционе по объекту нежилого фонда, выставленному на аукцион. Заявитель подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомлен с реальным состоянием выставленного на аукцион объекта нежилого фонда в результате осмотра, который осуществляется по адресу нахождения объекта нежилого фонда. Заявитель, проявив должную меру заботливости и осмотрительности, согласен на участие в аукционе на указанных условиях; • в случае признания победителем аукциона в электронной форме, Заявитель обязуется заключить договор аренды и подписать акт приема-передачи на объект нежилого фонда в сроки, установленные документацией об аукционе; |
| | <ul style="list-style-type: none"> • осведомлен и согласен с тем, что Организатор аукциона не несет ответственности за ущерб, который может быть причинен <p>Заявителю/Участнику отменой аукциона в электронной форме, внесением изменений в извещение о проведение аукциона или снятием с аукциона</p> <p>объекта нежилого фонда, а также приостановлением организации и проведения аукциона;</p> <ul style="list-style-type: none"> • условия аукциона по данному объекту нежилого фонда, порядок и условия заключения договора аренды с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты; • ОЗНАКОМЛЕН С ПОЛОЖЕНИЯМИ |

Федерального закона от 27 июля 2006 г.

№ 152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных ему разъяснены.

Заявитель согласен на обработку своих персональных данных и персональных данных доверителя (в случае передоверия).

Вышеизложенное свидетельствует о том, что сведения, содержащиеся в согласии, заполняемого Участниками на ЭТП и содержание сведений, установленных в заявке на участие в торгах по форме, утвержденной настоящей документацией об аукционе (приложение 1 к документации об аукционе в электронной форме) не идентичны.

Таким образом, Заявитель помимо согласия, заполняемого на ЭТП должен был также в составе документов представить саму заявку по форме, утвержденной приложением 1 к документации.

Комиссия также принимает во внимание то обстоятельство, что на участие в оспариваемом аукционе было подано 22 заявки, отклонены лишь две заявки, включая Заявителя.

При этом 20 допущенными к участию в аукционе Участниками заявка по форме приложения №1 к аукционной документации приложена в соответствующей вкладке, что также подтверждается протоколом рассмотрения заявок от 08.12.2022.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 24 Приказа ФАС России № 67 заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе в случае несоответствия заявки на участие в конкурсе или аукционе требованиям конкурсной документации либо документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

Аналогичное основание установлено пунктом 6.1 аукционной документации, в соответствии с которым к участию в аукционе не допускаются заявители в следующих случаях:

- непредставление документов в необходимом количестве и в соответствии с перечнем документов, входящих в состав заявки, подаваемых заявителем для участия в аукционе, указанным в документации об аукционе, либо наличия в представленных документах недостоверных сведений.

В настоящем случае, Комиссия, изучив представленные документы и

сведения в их совокупности и взаимосвязи, приходит к выводу, что Организатор торгов при рассмотрении заявки Заявителя действовал в строгом соответствии с положениями документации и действующего законодательства и правомерно отклонил заявку Заявителя.

В свою очередь Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства.

Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства Российской Федерации в сфере закупок, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2- П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности жалобы Заявителя.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Новые горизонты» (ОГРН:1175024013306, ИНН:5032279315) на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике (ОГРН:1047796171390, ИНН:7704515009) при проведении Торгов необоснованной.

Снять ограничения, наложенные письмами Московского УФАС России от

15.12.2022 № НП/64130/22, от 21.12.2022 № НП/65067/22, от 26.12.2022
№ НП/65812/22