

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-23171/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.12.2021

г. Москва

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

Председательствующего:

<.....>,

членов Комиссии:

<.....>,

<.....>,

при участии посредством видеоконференцсвязи <.....> (лично);
представителей ФГУП Дирекции по инвестиционной деятельности,

в отсутствие представителей ООО ЮК «Фемида», извещенных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 23.12.2021 № НП/78840/21,

рассмотрев жалобу <.....> (далее — Заявитель) на действия ООО ЮК «Фемида» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов на право заключения договора аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Малая Морская, д. 6, литера А, пом. 1-Н (извещение № 031221/8050415/04 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 торгов при проведении Торгов.

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.

В соответствии с частью 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.

Комиссией установлено, что Организатором торгов 03.12.2021 опубликованы извещения о проведении Торгов:

Лот № 1: Нежилое помещение (защитное сооружение гражданской обороны – убежище №2977); этаж – подвал; кадастровый номер 78:31:0001181:1197.

Дата начала подачи заявок: 06.12.2021.

Дата окончания подачи заявок: 24.12.2021.

Согласно доводам жалобы, проведение торгов не соответствует требованиям законодательства.

Вместе с тем Заявитель также выражает несогласие с требованиями, установленными в документации о проведении аукциона.

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

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в

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

Комиссией установлено, что Распоряжением от 06.09.2021 № 33-566-р МТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях прекращено и передано ФГУП «Дирекции по инвестиционной деятельности» на праве хозяйственного ведения, право хозяйственного ведения ФГУП «Экран» превращено.

Как указывает Заявитель, 12.05.2016 между Заявителем и ФГУП «Экран» был заключен договор аренды реализуемого на торгах имущества. После чего между ФГУП «Экран» и Заявителем 12.05.2021 было заключено соглашение о продлении срока договора аренды на неопределенный срок.

Таким образом, проведение торгов на право заключения договора аренды объекта, обремененного действующим договором аренды, по мнению Заявителя, противоречит законодательству.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что согласно выписке из ЕГРЮЛ от 06.08.2021 обременение в виде аренды установлено сроком до 12.05.2021. При этом, каких-либо иных сведений относительно продления срока договора аренды не установлено.

Кроме того, как следует из письма от 09.12.2021 № исх/3620-209/204 ФГУП «Дирекции по инвестиционной деятельности» направленного в адрес Заявителя за период января 2016 по август 2021 между оплата по договору аренды от 12.05.2016 № 06/0516 проводилась с систематическим нарушением сроков. В связи с чем ФГУП «Дирекции по инвестиционной деятельности» было принято решение об отказе в продлении срока договора аренды.

Одновременно с этим Заявителем не представлено доказательств, свидетельствующих о наличии обременения в качестве действующего договора аренды.

В связи с чем, Комиссия не усматривает нарушений в действиях Организатора торгов при проведении процедуры торгов на право заключения договора аренды оспариваемого имущества.

На основании вышеизложенного, изучив представленные в материалах дела документы и доказательства в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы в указанной части.

Также Заявитель в жалобе ссылается на то, что Аукционная документация не содержит согласования (заключения) органов МЧС на предполагаемое использование помещения, что в свою очередь, создает конкурентные преимущества арендатору данного объекта относительно арендаторов иных объектов, являющихся ЗСГО.

Так, в соответствии с п. 3.1.1 Приложения к приказу МЧС РФ от 15.12.2002 № 583 «Об утверждении и введении в действие Правил эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны» при режиме повседневной деятельности ЗС ГО должны использоваться для нужд организаций, а также для обслуживания населения по решению руководителей объектов экономики или органов местного самоуправления по согласованию (заключению) с органами управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям.

Комиссия отмечает, что данный Приказ не содержит обязательного требования о наличии согласия органов МЧС. Вместе тем, факт наличия (отсутствия) такого согласия подлежит рассмотрению непосредственно МЧС России.

Также Заявитель указывает на то, что Приложение № 4 к Аукционной документации не содержит обязательств арендатора осуществить необходимые работы по капитальному ремонту помещения.

В соответствии с п. 14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ капитальный ремонт объектов капитального строительства — замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства и элементов таких конструкций.

Комиссия отмечает, вместе с тем законодательством не предусмотрено норм, предусматривающих включение в Аукционную документацию проведение капитального ремонта со стороны Организатора.

При этом согласно статье 616 ГК РФ арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Действительный доказательств обязательного включения в Аукционную документацию указанных сведений Заявителем в материалы дела не представлено, а Комиссией не установлено.

В связи с чем, доводы Заявителя в части неправомерного формирования аукционной документации не находят своего подтверждения и признаются Комиссией необоснованными.

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, оснований и объективных доказательств наличия в действиях заказчика нарушений, 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).

Дополнительно Комиссия сообщает, что доводы жалобы в части нарушений статьи 17.1 Закона о защите конкуренции будут рассмотрены в установленном порядке.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 23.12.2021 № НП/78840/21.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в

течение трех месяцев со дня его выдачи.