

1. Н«...» Д.Д.

«...»

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-4234/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

19.03.2021 г. Москва

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

«...»

в присутствии посредством видео-конференц-связи представителя ФГУП «ИНЖТЕХЦЕНТР МИНОБОРОНЫ РОССИИ», Н«...»А Д.Д.;

рассмотрев жалобу Н«...»А Д.Д. (далее — Заявитель) на действия ФГУП «ИНЖТЕХЦЕНТР МИНОБОРОНЫ РОССИИ» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов проведения аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закреплённого на праве хозяйственного ведения за ФГУП «ИНЖТЕХЦЕНТР МИНОБОРОНЫ РОССИИ», и расположенного по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, военный городок № 1 (**Извещение № 150221/5160651/02 от 15.02.2021**) (далее — Аукцион);

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 Аукциона.

2. ФГУП «ИНЖТЕХЦЕНТР
МИНОБОРОНЫ РОССИИ»

125284, МОСКВА ГОРОД,
ХОРОШЁВСКОЕ ШОССЕ, ДОМ 40А

3. УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

394026, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ,
ВОРОНЕЖ ГОРОД, ДОНБАССКАЯ
УЛИЦА, 2

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, 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», 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.

Аукцион проводится на основании Приказа директора Департамента военного имущества Министерства обороны Российской Федерации от 12.10.2020 № 2331 «О согласовании федеральному государственному унитарному предприятию «Инженерно-технический центр Министерства обороны Российской Федерации» сделки по передаче в аренду федерального недвижимого имущества», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Закона о защите конкуренции, Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 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».

В соответствии с Приказом ФАС России № 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 проведения конкурсов или аукционов, Правила).

Организатором торгов 15.02.2021 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов была опубликована лотовая документация.

В пункте 2.3 Документации установлены технические характеристики и иные сведения об объекте торга.

№ п/п	Адрес	Наименование	Назначение здания/помещения	Кадастровый №	Площадь, кв. м
1	Челябинская область, г. Чебаркуль, военный городок № 1	Нежилое здание-баня	Нежилое здание	74:38:0000000:10297	569,0

Подробная информация о подключении к инженерным сетям и коммуникациям изложена в справке от 15.10.2020 №2020/05, представленной в составе настоящей документации.

В пункте 2.7 Документации Организатором торгов указано что наличие обременений не зарегистрировано.

Исходя из доводам жалобы Заявитель указывает, что его права и законные интересы были нарушены действиями Организатора торгов, выразившимся в ненадлежащем формировании положения Документации.

Так, Заявитель указывает, что в составе Документации размещены документы, содержащие различные технические характеристики реализуемого объекта. В кадастровом паспорте от 23.06.2008, а также в выписке из ЕГРН от 26.08.2020 реализуется объект, имеющий 1 этаж, площадью 569 кв.м. При этом в выписке из ЕГРОКС о 30.05.2007 объект является двухэтажным с площадью 570,9 кв.м.

В силу пункта 109 Правил Документация об аукционе должна содержать требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора.

В силу пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны, в том числе сведения о месте расположения, описании 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.

Указанные технические характеристики объекта, были отражены в извещении о проведении Аукциона.

При этом организатор торгов указал, что при указании информации о технических характеристиках объекта он руководствовался актуальными сведениями о таком имуществе.

При этом, Организатор торгов пояснил, что части 3 и 4 статьи 61 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» обеспечивают учет законных интересов правообладателей объектов недвижимости, в том числе собственников земельных участков, создают необходимые гарантии законности и стабильности оборота земли, судебной защиты его участников, а также способствуют ведению имеющего публичный характер ЕГРН на основе принципов

непротиворечивости и достоверности содержащихся в нем сведений.

Таким образом, учитывая действие принципа публичной достоверности ЕГРН, сведения, содержащиеся в указанной выписке из ЕГРН, имеют приоритет по отношению к сведениям в Выписке из ЕГРОКС.

При этом наличие расхождений между Выпиской из ЕГРОКС и выпиской из ЕГРН от 26.08.2020 № 99/2020/344791114, кадастровым паспортом Объекта 23.06.2008 № 1547/ю не вводит в заблуждение, поскольку во исполнение требований Правил Организатором торгов были размещена информация о месте расположения, описании 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, что позволяло потенциальным участникам процедуры ознакомиться такими характеристиками.

Также Заявитель указал, что Организатором торгов при размещении информации об имуществе не указана информация о правах третьих лиц в отношении объекта аренды, поскольку в выписке из ЕГРН от 26.08.2021 содержатся сведения об обременении в отношении объекта торгов в виде аренды.

Организатор торгов указал, что согласно извещению от 15.02.2021 № 150221/5160651/02 зарегистрированные обременения в отношении Объекта отсутствуют.

В период проведения аукциона и на дату подведения его итогов в отношении Объекта отсутствовали зарегистрированные обременения в виде аренды и субаренды, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 25.02.2021 № 99/2021/377623033, о чем соответственно было указано в Документации.

Таким образом, на дату проведения процедуры объект свободен от прав третьих лиц, что соответствует извещению от 15.02.2021 № 150221/5160651/02 о проведении аукциона и проекту договора аренды Объекта.

Кроме того, Организатор указал, что сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются общедоступными и предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц.

В силу подпункта 7 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка.

В силу пункта 7.1 Правил Организатором торгов устанавливается требование о внесении задатка в размере: 300 432,00 руб.

Как следует из доводов жалобы Организатором торгов установлен необоснованно завышенный размер задатка.

Организатор торгов на заседании пояснил, что согласно пункту 22 Правил организатором конкурса или аукциона может быть установлено требование о внесении задатка. При этом размер задатка определяется организатором конкурса или аукциона. В случае если организатором конкурса или аукциона установлено требование о внесении задатка, такое требование в равной мере

распространяется на всех участников конкурса или аукциона и указывается в извещении о проведении конкурса или аукциона.

В пункте 14 Разъяснений ФАС России от 05.06.2012 «Разъяснения ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 06.12.2011 № 401-ФЗ) и 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, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (с учетом изменений, внесенных Приказами ФАС России от 20.10.2011 № 732 и от 30.03.2012 № 203)» определено, что правилами проведения торгов не регулируется порядок определения размера задатка, поэтому при проведении конкурса, аукциона размер задатка и необходимость его внесения определяются организатором торгов.

Учитывая изложенное, Организатор торгов самостоятельно определил размер задатка для участия в аукционе на право заключения договора аренды Объекта.

Как указал Организатор торгов, задаток по аукциону установлен в допустимом размере, а именно, в трехкратном размере величины арендной платы за один календарный месяц (с учетом НДС, без учета стоимости коммунальных, эксплуатационных и других административно-хозяйственных услуг), определенной на основании отчета об оценке независимой организации-оценщика, что объясняется необходимостью выбора финансово устойчивого контрагента, и таким образом, не идет в противоречие с целями антимонопольного регулирования и не направлено на ограничение доступа к участию в аукционе.

Комиссия отмечает, что на участие в процедуре было подано 4 заявки, по результатам рассмотрения которых Организатором было принято решение о соответствии таких заявок требованиям Документации в связи с чем Комиссия не усматривает нарушений в действиях Организатора торгов при проведении процедуры.

При этом Заявитель заявку на участие в процедуре не подавал.

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 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).

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Н«...»А Д.Д. (ОГРН 5167746410849 ИНН 7723493199) на действия ФГУП «ИНЖТЕХЦЕНТР МИНОБОРОНЫ РОССИИ» (ОГРН 1037821007894 ИНН 7810252947) при проведении Аукциона необоснованной.

2. Снять ограничение на размещение Аукциона, наложенные письмом Московского УФАС России от 15.03.2021 № ЕО/13725/21.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме).

«...»