

1. ООО «Стар Компани Солнцево»

пр-кт Свободный, д. 35 А, Москва, 113396

2. ГБУ «Гормост»

пер. Верхний Золоторожский, д. 5, стр. 3, Москва, 111033

3. АО «ЕЭТП»

115114, Москва, ул. Кожевническая,
д. 14, стр. 5

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-386/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

07.03.2018 г. Москва

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

рассмотрев жалобу ООО «Стар Компани Солнцево» (далее — Заявитель) на действия организатора торгов - ГБУ «Гормост» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона на право заключения договора аренды в отношении недвижимого имущества - нежилых помещений № 1-7, 1й этаж и № 1-8, 2й этаж, Литер. Соор. 1(XV), площадью 170,5 кв.м., расположенных в служебном здании, входящем в состав набережной ЦПКиО им. А.М. Горького находящейся по адресу: г. Москва, Пушкинская набережная – Крымский мост, закрепленной за ГБУ «Гормост» на праве оперативного управления (реестровый № 031017/6211168/01) (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 адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов при проведении Аукциона выразилось в необоснованном отклонении заявки ООО «Стар Компани Солнцево».

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.

В соответствии с 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» 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).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 05.10.2017 размещено извещение о проведении Аукциона.

Датой начала подачи заявок определено 22.01.2018, дата окончания подачи заявок — 13.02.2018, датой подведения итогов Аукциона — 19.02.2018.

В соответствии с пунктом 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 Правил, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Согласно подпунктам 1, 4 пункта 24 Правил заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе, в том числе, в случаях непредставления документов, определенных пунктами 52 и 121 Правил, либо наличия в таких документах недостоверных сведений; несоответствия заявки на участие в конкурсе или аукционе требованиям конкурсной документации либо документации об Аукционе.

Организатором торгов по результатам рассмотрения заявок на участие в Аукционе заявка Заявителя отклонена.

Как следует из протокола о признании претендентов участниками от 16.02.2018, заявке общества отказано в допуске по следующим основаниям.

1. Заявителем в составе заявки предоставлены предложения об условиях выполнения работ, которые содержат в себе следующие сведения о качественных и технических характеристиках товара (материала) «Розетка штепсельная»: «Класс защиты человека от поражения электрическим током II», «Заземляющий контакт розетки латунь».

Согласно п. 2.1 ГОСТ 12.2.007.0-75 к классу II должны относиться изделия, имеющие двойную или усиленную изоляцию и не имеющие элементов для заземления.

Таким образом, по мнению Организатора торгов, предложения Заявителя об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта (-ов) нежилого фонда, права на который (-ые) передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого (их) объекта(ов) нежилого фонда, содержит в себе недостоверные сведения.

2. В составе заявки Заявителя предоставлен протокол общего собрания участников № 13 от 22.01.2018, согласно которому участниками общества принято решение о согласии на совершение сделки на право заключения договора аренды в отношении недвижимого имущества. При этом в протоколе указана площадь объекта – 133,40 кв.м.

В соответствии с пунктом 1.3 Аукционной документации площадь объекта равна 170,5 кв. м.

Таким образом, по мнению Организатора торгов, 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, содержит в себе недостоверные сведения.

Указанные действия Организатора торгов стали предметом рассмотрения жалобы Заявителя.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов, обосновывая правомерность отказа обществу от участия в конкурентной процедуре, представил письменные пояснения.

В представленных пояснениях представитель Организатора торгов указал, что исходя из сведений представленных Заявителем по товару «Розетка штепсельная», следует, что предлагаемые Заявителем характеристики розетки не соответствуют установленному ГОСТ.

Также представитель Организатора торгов пояснил, что решение об одобрении крупной сделки, предоставленной в составе заявки Заявителя, содержит недостоверные сведения в части указания площади объекта.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобах, в выступлениях присутствовавших в заседании представителя сторон, изучив материалы дела, Комиссия установила следующее.

Порядок изложения Организатором торгов технических требований к товарам, установленным в Аукционных документах, не позволяет участнику торгов представить надлежащее предложение, поскольку Организатор торгов, не учитывая специфику правового регулирования торгов на право заключения договора аренды в отношении государственного имущества и особенности их предмета, установило чрезмерные требования к товарам, подлежащим использованию при выполнении подрядных работ, которые имеют двойственную интерпретацию и объективно затрудняют подачу надлежащей заявки, что недопустимо при проведении торгов.

Спорные торги проводились их организатором в рамках процедуры по передаче объектов недвижимости ГБУ «Гормост» во владение по договору аренды в порядке, предусмотренным Правилами, утвержденными Приказом ФАС России № 67.

Согласно положениям пункту 110 Правил, документация об аукционе может содержать требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества, требования к описанию участниками аукциона поставляемого товара, его функциональных характеристик (потребительских свойств), а также его количественных и качественных характеристик, требования к описанию участниками аукциона выполняемых работ, оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик.

Вместе с тем, как было установлено при рассмотрении настоящего дела, действия Организатора торгов по формированию требований к товарам, подлежащим использованию при выполнении работ, изложенные в Технических заданиях носят характер злоупотребления правом, имеют своим следствием ограничение количества участников торгов.

Как следует из Аукционных документаций, Организатор торгов в приложениях № 1 к Техническим заданиям предусмотрел ведомость объемов работ, которые необходимо выполнить в отношении имущества, права на которое передаются по договору.

Также приложениями № 2 к Техническим заданиям Организатором торгов определены качественные, количественные, технические характеристики товаров (материалов), с использованием которых происходит выполнение работ, осуществляемых в отношении недвижимого имущества, по договору аренды.

Так, при установлении требований к товарам, подлежащим использованию при выполнении работ, Организатором торгов предусмотрены следующие требования:

Розетка штепсельная - Номинальный ток 10, 16 А. Класс защиты человека от поражения электрическим током II; I. Защитное исполнение розеток без шторок или со шторками. Крепления проводов быстросъемные должны быть пружинные контакты; болтовое соединение. материалом розетки должен быть пластик; термопласт. Диаметр соединения болтового крепления проводов от 2 мм до 4 мм. Степень защиты IP44; IP20. Защита от проникновения внешних твердых предметов диаметром (больше или равным 1,0 мм) или диаметром (больше или равным 12,5 мм). Пружинные быстросъемные контакты крепления проводов должны быть медные; латунные. Заземляющий контакт розетки латунь; сталь.

А также иные требования к материалу, подлежащему использованию при выполнении работ.

Заявителем в составе заявки указано: «Розетка штепсельная»: «Класс защиты человека от поражения электрическим током II», «Заземляющий контакт розетки латунь»

В силу требований пункта 133 Правил, участнику закупки может быть отказано в допуске в силу непредоставления в составе заявки предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества, а также в силу несоответствия заявки требованиям документации.

Организатором торгов в Аукционных документациях также предусмотрены инструкции по заполнению предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта нежилого фонда.

Так, Организатором торгов предусмотрены правила заполнения предложения об условиях выполнения работ и характеристик товаров, подлежащих использованию при их выполнении: союз «и» означает перечисление, знак «запятая» означает перечисление (за исключением случаев указанных в настоящей инструкции), знак препинания «точка с запятой» означает слово «или», знак «≥» следует читать как «более или равно», знак «≤» следует читать как «менее или равно», значения «не менее», «не более», "от", "до", указываются включительно. Слово "или" означает, что участнику нужно выбрать одно значение. В случае указания параметров при

сопровождении словами «интервал ...», «диапазон...», участнику необходимо указать именно интервал (диапазон) значений данного параметра, с учетом требований к таким значениям. В случае, если требуемое значение по параметрам «температура эксплуатации», «рабочая температура», «температура применения», «температура нанесения», «температура хранения» установлено в виде диапазона, разделенного знаком «...», то предлагаемое значение по данным параметрам не должно быть уже, чем согласно требованиям аукционной документации. В случае указания требуемого параметра, требуемого значения с использованием символа «()» вне зависимости от применения иных символов (знаков, союзов, слов), установленных настоящей инструкцией, участнику необходимо указать данный параметр, значение в неизменном виде.

Таким образом, Аукционными документациями на участника торгов возложена обязанность по интерпретации потребности Организатора торгов в силу использования различных символов, знаков при описании требований, к товарам, изложенным в Технических заданиях, которые участники торгов должны идентифицировать с целью корректного заполнения предложения об условиях выполнения работ.

При этом, некорректность предоставления описания предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта нежилого фонда, является основанием для отказа в допуске от участия в конкурентной процедуре.

Вместе с тем, Комиссия полагает, что столь детальное описание характеристик материалов, подлежащих использованию при выполнении ремонтных работ, в отношении имущества, передаваемого в аренду, необоснованно ведет к затруднению подачи надлежащей заявки (при возложении на участника торгов обязанности по соответствующему формированию предложения об условиях выполнения работ) и, как следствие, ограничивает конкуренцию на торгах.

В пункте 1 Правил предусмотрено, что ими устанавливаются порядок организации и проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды иных договоров, в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав владения и (или) пользования 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 владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Комиссия отмечает, как было указано ранее, проводимая процедура направлена на заключение договора аренды с возложением на будущего арендатора обязанности по выполнению ремонтных работ в отношении имущества, передаваемого по договору. Таким образом, итоговая правовая цель торгов предполагает заключение договора аренды и возникновение арендных правоотношений с лицом, предложившим наибольшее ценовое предложение.

Выполнение же ремонтных работ в отношении недвижимого имущества, передаваемого в аренду, имеет второстепенный характер в рамках предмета

торгов, а потому описание требований к характеристикам работ и товарам, используемым при их выполнении, должно носить объективный характер и не провоцировать возможность отказа допуска заявки участника торгов по причине некорректности формы предложения об условиях выполнения работ и технических характеристик товаров.

При этом, право организатора аукциона по установлению таких сведений не умаляется контрольным органом. Однако способ реализации такого права в настоящем деле способствует возможности двойственной интерпретации требуемых параметров, отказу в допуске участнику торгов по причине некорректности представления сведений о характеристиках товара, подлежащего использованию при выполнении подрядных работ.

На заседании Комиссии не представлены сведения, обосновывающие необходимость установления в Аукционных документах столь детальных требований к материалам при выполнении работ и невозможности достижения конечной правовой цели торгов - заключения договора аренды с участником, давшим лишь свое согласие на выполнение работ на условиях документации.

В настоящем случае Организатор торгов, возлагая на участника Аукционов обязанность по предоставлению сведений о характеристиках товаров, подлежащих использованию при выполнении работ, описало требования к товарам и порядок предоставления таких сведений в составе заявки таким образом, что участник торгов обязан изучить инструкцию по заполнению предложения об условиях выполнения работ и установить, какие именно требования предъявлены к характеристикам товаров. При этом, положения Аукционных документов не позволяют потенциальному участнику выразить только согласие на выполнение работ на условиях документации. Напротив, участник торгов обязан указать конкретное значение показателя товара из установленных в документах.

Право Организатора торгов на установление требований к материалам, подлежащим использованию при выполнении работ, при проведении торгов в порядке регулирования Правил не может носить абсолютный характер и предоставлять Организатору торгов возможность отказывать в допуске участникам торгов за счёт введения в процедуру торгов инструментов, подавляющих конкуренцию.

В настоящем случае, как следует из протокола о признании претендентов участниками от 16.02.2018, Организатором торгов отказано в допуске всем представленным заявкам по причине некорректности предоставления сведений в предложении об условиях выполнения работ.

Таким образом, Комиссией установлено, что Организатор торгов право по установлению требований к работам и материалам, подлежащим использованию при их выполнении, реализовал таким образом, что участие в торгах на право заключения договора аренды государственного имущества обязывает участников торгов формировать надлежащее предложение об условиях выполнения ремонтных работ, как если бы такие работы являлись основным предметом торгов. В свою очередь, способ установления таких требований реализован Организатором торгов таким образом, что не позволяет участникам торгов сформировать надлежащее предложение об условиях выполнения работ в

соответствии с требованиями документации.

Вместе с тем Комиссия полагает, что при проведении торгов на право заключения договора аренды Организатор торгов должен исходить из целей правового регулирования соответствующих правоотношений и обеспечить максимальный круг лиц для участия в торгах, что могло быть обеспечено в том числе предоставлением возможности участникам торгов выразить свое согласие на выполнение работ в соответствии с требованиями документации. Указанные действия способствовали бы обеспечению максимального широкого круга участников конкурентных процедур и позволили бы обеспечить потребность организатора в надлежащем выполнении подрядных работ в отношении объекта недвижимости.

Данный правовой подход в наибольшей степени отвечает правовому режиму, который установлен Законом о защите конкуренции и Приказом ФАС России № 67, в то время как действия Организатора торгов в настоящем случае были направлены на введение в заблуждение участников торгов и ограничение их количества.

Соответственно, Комиссия усматривает нарушение Организатором торгов подпункта 4 пункта 24, пункта 110 Правил, поскольку сама Аукционная документации не соответствует положениям законодательства. Требования, указанные Организатором торгов, приводят к необоснованному ограничению количества лиц, участвующих в торгах.

Относительно второго основания для отклонения заявки Заявителя от участия в Аукционе, отраженного в вышеуказанном протоколе, Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 26 Правил в случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником конкурса или аукциона в соответствии с пунктами 52 и 121 данных Правил, конкурсная или аукционная комиссия обязана отстранить такого заявителя или участника конкурса или аукциона от участия в конкурсе или аукционе на любом этапе их проведения.

Комиссией установлено, что в заявке Заявителя предоставлен протокол общего собрания участников общества № 13 от 22.01.2018 в котором содержится решение о согласии на совершение сделки, а именно:

« ...Принять решение о согласии на совершение сделки: на право заключения договора аренды в отношении недвижимого имущества — нежилых помещений № 1-7, 1й этаж и № 1-8, 2й этаж, Литер. Соор. I(XV), площадью 170,5 кв.м., расположенных в служебном здании, входящем в состав набережной ЦПКиО им. М.М. Горького находящейся по адресу: г. Москва, Пушкинская набережная — Крымский мост, закрепленной за ГБУ «Гормост» на праве оперативного управления.

Функциональное назначение: для размещения кафе, склада.

Площадь объекта — 133,40 кв. м.».

Комиссия отмечает, что под недостоверными сведениями следует понимать

сведения, не соответствующие действительности. В свою очередь, исходя из правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 24.02.2015 № 3 «О судебной практике по делам о защите чести и достоинства граждан, а также деловой репутации граждан и юридических лиц», под не соответствующими действительности сведениями понимаются утверждения о фактах или событиях, которые не имели места в реальности во время, к которому относятся оспариваемые сведения.

В настоящем случае, в вышеуказанном решении наличествует полная информация об объекте, включая площадь — 170,5 кв.м., что соответствует площади объекта, указанного в Аукционной документации. При этом дополнительный абзац в решении, указывающий на иную площадь объекта не препятствует принятию Организатором торгов такого решения как надлежащего решения об одобрении крупной сделки.

Представитель Организатора торгов затруднился пояснить относительно того, каким образом, наличие дополнительного указания на площадь объекта препятствует заключению с таким участником договора по итогам Аукциона.

Принимая во внимание данные обстоятельства, Комиссия не может признать действия Организатора торгов в части отклонения заявки Заявителя от участия в Аукционе по причине предоставления недостоверных сведений в решении об одобрении крупной сделки правомерными, так как данные действия направлены на отклонение заявки Заявителя по формальным основаниям.

В этой связи Комиссия признает жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона обоснованной.

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

РЕШИЛА:

1.
 1. Признать жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона обоснованной.
 2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпунктов 1 и 4 пункта 24, пункта 26, пункта 110 Правил.
3. Обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать, так как предписание выдано ранее по делу № 1-00-374/77-18 от 06.03.2018.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.