

РЕШЕНИЕ

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Ремстройсервис»

Резолютивная часть решения оглашена «10» апреля 2023

В полном объеме решение изготовлено «13» апреля 2023 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) в составе:

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, председателя Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителя ООО «Ремстройсервис» (далее - Заявитель), представителя ООО «Гермес» (далее - Оператор электронной площадки), представителя ООО «БРО» (далее – Организатор торгов), представителя Межрегиональное территориальное управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте проведения заседания комиссии.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «Ремстройсервис» (вх. №6826-ЭП/23 от 22.03.2023) на действия Организатора торгов – ООО «БРО» и Оператора электронной площадки ООО «Гермес» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, №22000177000000000014, лот №1, и на сайте ЭТП <https://germestorgi.ru/> №389) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №**22000177000000000014** опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении открытого аукциона <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов).

Предметом аукциона является право заключения договора аренды объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности. Имущественный комплекс объектов недвижимости, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Сертолово-1 пгт., д. 32.

Начальная (минимальная) цена права аренды Объектов с правом пользования Участком в размере ежегодного платежа (без учета налога на добавленную стоимость, эксплуатационных расходов и коммунальных услуг) - 5 167 005 (пять миллионов сто шестьдесят семь тысяч пять) руб. 83 коп. в год в соответствии с отчетом 17.08.2022 №Р-144/22 «Об оценке рыночной стоимости арендной платы за объекты недвижимости, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, Восточно-Выборгское ш., д. 32».

Объекты передается в аренду на срок 15 лет под нежилые цели.

Задаток для участия в аукционе - 5 167 005 (пять миллионов сто шестьдесят семь тысяч пять) руб. 83 коп.

Начальная цена объектов указана без учета НДС, эксплуатационных расходов, расходов на ремонтные работы.

Шаг аукциона – 258350.29 руб.

Срок приема заявок с **22.02.2023 (10:00) по 23.03.2023 (15:00)**.

Дата и время начала торгов: 28.03.2023 10:00.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данного аукциона, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите

конкуренции) 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 г. № 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.

Порядок проведения открытого аукциона на право заключения договора на часть здания, находящегося в государственной собственности регулируется правилами, утвержденными 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» (далее – Порядок), а также «Гражданским кодексом Российской Федерации (частью первой)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК России).

В соответствии с пунктом 103 Порядка извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Пунктом 120 Порядка установлено, что заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе.

21.02.2023 Организатор торгов разместил сообщение о проведении аукциона на сайте www.torgi.gov.ru (извещение о проведении торгов №22000177000000000014, лот №1), а также на сайте электронной торговой площадки ООО «Гермес» <https://germestorgi.ru/> № 389 (далее ЭТП). Информация о проводимом аукционе была доступной для лиц, заинтересованных в приобретении права аренды на спорные объекты.

В соответствии с извещением о проведении торгов, заявки на участие в аукционе принимались в течение 30 календарных дней с 22.02.2023 (10:00) по 23.03.2023 (15:00).

Таким образом, Организатором торгов нарушения сроков размещения указанной информации не допущено.

В соответствии с пунктом 2 Аукционной документации Организатором торгов указан порядок регистрации на ЭТП: 2.1. Для обеспечения доступа к участию в аукционе в электронной форме лицу, намеревающемуся принять участие в аукционе (далее - Заявитель), необходимо пройти процедуру регистрации на электронной площадке в соответствии с Регламентом электронной площадки и действующим законодательством Российской Федерации. 2.2. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы. 2.3. Регистрации на электронной площадке подлежат Заявители, ранее незарегистрированные на электронной площадке или регистрация которых на электронной площадке была ими прекращена.

В соответствии с пунктом 2.1 Регламент ЭТП является договором присоединения в соответствии со статьей 428 ГК РФ. Присоединение стороны к Регламенту осуществляется средствами ЭТП путем подписания и предоставления Оператору заявления на регистрацию на электронной торговой площадке. Заявление на регистрацию подписывается лицом во время его регистрации на ЭТП в установленном порядке.

В силу пункта 2.3., 2.4. Лицо выражает **согласие с условиями Регламента** в момент **подачи заявки на регистрацию** и считается присоединившимся к Регламенту с момента его регистрации Оператором и внесения в реестр Участников ЭТП.

Присоединение к Регламенту означает полное принятие условий настоящего Регламента в редакции, действующей на момент регистрации соответствующего заявления.

Подписывая заявление на регистрацию своей квалифицированной электронной подписью, участник ЭТП подтверждает согласие с его условиями, а так же то, что настоящий Регламент не противоречит законодательству Российской Федерации, не лишает участника прав, предоставляемых законодательством, не исключает и не ограничивает ответственность Оператора за нарушение обязательств, не содержит любых других явно обременительных для участника условий, которые он, исходя из своих разумно понимаемых интересов, не принял бы при наличии у него возможности участвовать в определении условий настоящего Регламента.

В соответствии с пунктом 7.3. Регламента торговой площадки Гермес Оператор в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления указанных документов принимает решение о регистрации или отказе в

регистрации и уведомляет заявителя о принятом решении.

В соответствии со ст. 191 ГК РФ течение вышеуказанного срока начинается со следующего дня 00 часов 00 минут и заканчивается на пятый рабочий день в 23 часа 59 минут.

Срок рассмотрения заявки до 5 рабочих дней установлен как максимально возможный.

Рассматривая заявку на аккредитацию пользователя, Оператор электронной площадки руководствуется исключительно Регламентом электронной торговой площадки.

Процесс аккредитации не относится к конкретным торгам, а позволяет участнику ЭТП иметь возможность подавать заявки и участвовать во всех торгах, объявленных на ЭТП.

Комиссией установлено, что Заявитель 28.02.2023 подал заявку на аккредитацию на ЭТП.

07.03.20222 заявка Заявителя была отклонена по следующим основаниям.

- *Полное наименование: ООО "Ремстройсервис" - полное наименование организации должно включать полное наименование организационно-правовой формы предприятия (в данном случае - "общество с ограниченной ответственностью")*
- *Копия выписки из ЕГРЮЛ: Копия выписки из ЕГРЮЛ(и1-И27847506654-2023022813202д,рф - наименование приложенного файла не соответствует требованиям Регламента электронной торговой площадки, а 7.18.8 ("Файл должен иметь название в зависимости от оригинала: содержать в названии указание на документ или его часть, копия которого представлена в файле, а также фамилию владельца документа или наименование юрлица (образец наименования файла: «Паспорт Иванов», «Устав ООО Мир»)).*
- *Копия учредительных документов: - приложенный файл скан-копии документа не соответствует минимальным требованиям к качеству изображения прикладываемых файлов согласно требований Регламента электронной торговой площадки, а 7.18.8 ("...разрешение минимум 200 dpi").*
- *Копия документов, подтверждающих полномочия пользователя Копия документов, подтверждающих полномочия пользователя (Решение ГД Ремстрой 20ig.pdf) - приложенный файл не соответствует требованиям Регламента Требуемые документы не приложены, или*

приложены не полностью (отсутствует приказ о назначении директора)

08.03.2023 Заявитель повторно направил заявку на регистрацию на ЭТП.

15.03.2023 заявка Заявителя была отклонена по следующим основаниям:

- Копия учредительных документов: - приложенный файл скан-копии документа не соответствует минимальным требованиям к качеству изображения прикладываемых файлов согласно требований Регламента электронной торговой площадки, а 7.18.8 ("...разрешение минимум 200 dpi").*
- Копия документов, подтверждающих полномочия пользователя- Копия документов, подтверждающих полномочия пользователя (Решение о назначении генерального директора Ремстройсервис 2019.pdf) - приложенный файл не соответствует требованиям Регламента. Требуемые документы не приложены, или приложены не полностью (отсутствует приказ о назначении директора)*
- Копия ИНН: - приложенный файл скан-копии документа не соответствует минимальным требованиям к качеству изображения прикладываемых файлов согласно требований Регламента электронной торговой площадки, а 7.18.8 ("...разрешение минимум 200 dpi").*

15.03.2023 Заявитель повторно направил заявку на регистрацию на ЭТП.

22.03.2023 заявка Заявителя была отклонена по следующим основаниям:

- В полях «Адрес» следует вносить адрес проживания (регистрации), а в случае его отсутствия адрес пребывания (временной регистрации). Адрес заполняется как в документе, удостоверяющем личность или ином документе, подтверждающем факт проживания или пребывания по определённому адресу. Образец заполнения: Страна «Российская Федерация» или «Россия»; Индекс «123456»; Регион «Санкт-Петербург»; Населённый пункт «г. Санкт-Петербург»; Улица, дом, корпус, квартира «ул. Ладожская, д. 8, корп. 3, лит. Е, кв. 327». - приложенный файл не соответствует пункту 7.18.4 Регламента электронной торговой площадки.*

03.04.2023 Заявитель повторно направил заявку на регистрацию на ЭТП.

06.04.2023 Заявитель успешно зарегистрирован на ЭТП.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при

проведении торгов, запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

При организации и проведении торгов, Организатор торгов должен строго следовать целям проведения торгов соблюдать принцип добросовестной конкуренции, публичность, открытость и прозрачность, а также требования статьи 17 Закона о защите конкуренции, запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Указанные принципы и критерии также относятся к выбору оператора электронной площадки.

Комиссия отмечает, что 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.

Заявителем представлен протокол осмотра доказательства от 07.04.2023. Согласно Протоколу в личном кабинете Заявителя содержится заявка на регистрацию №1261, которая допущена Оператором ОЭП, иных заявок в Протоколе не указано. Таким образом, Заявителем не представлено действительных доказательств о наличии нарушений со стороны Оператора ЭТП.

На заседание Комиссии Оператор ЭТП представил Протокол осмотра письменных доказательств от 09.04.2023.

Согласно Протоколу, заявление на регистрацию Заявителя №1145 от 28.02.2023 не соответствует регламенту ЭТП: копия выписки из ЕГРЮЛ - наименование приложенного файла не соответствует требованиям Регламента электронной торговой площадки; копия учредительных документов и копия документов, подтверждающих полномочия пользователя не соответствуют требованиям Регламента электронной торговой площадки - разрешение минимум 200dpi).

Заявление на регистрацию Заявителя № 1199 от 07.03.2023 не соответствует регламенту ЭТП: Копия учредительных документов, Копия документов, подтверждающих полномочия пользователя, Копия ИНН не соответствуют требованиям Регламента электронной торговой площадки - разрешение минимум 200dpi).

Заявление на регистрацию Заявителя №1220 от 15.03.2023 не соответствует регламенту ЭТП: в графе юридический адрес не указан адрес Заявителя.

Заявление на регистрацию Заявителя №1261 от 04.03.2023 соответствует

регламенту ЭТП и допущено Оператором ЭТП.

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 N 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 доводов жалобы.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23 и 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Ремстройсервис» необоснованной.