

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-3167/2023

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

26 июня 2023г. г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии:

Члены Комиссии:

в отсутствие надлежащим образом уведомленного ИП Г.Р.А. (далее — Заявитель), при участии, путем системы ВКС, представителя МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея (далее - Организатор торгов) И. А.А. по доверенности от 23.06.2023г. № 23-АФ-05/14061, рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды федерального имущества, составляющего имущество казны Российской Федерации (извещение № 21000017280000000090 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды федерального имущества, составляющего имущество казны Российской Федерации (извещение № 21000017280000000090 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 26.06.2023г. в 11:00.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 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 18.07.2011г. № 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.

Оспариваемые торги проводятся в соответствии с правилами 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), утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных

договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

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

Согласно пункту 105 Правил, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения:

- 1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона;
- 2) место расположения, описание 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;
- 3) целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору;
- 4) начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом;
- 5) срок действия договора;
- 6) срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети «Интернет», на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена;
- 7) требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка;
- 8) срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона, устанавливаемый с учетом положений пункта 107 настоящих Правил;

9) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом № 209-ФЗ.

В соответствии с распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 29.05.2023г. № 23-219-р, Организатор торгов объявил о проведении торгов в отношении следующего имущества.

Лот № 1 – административное здание, площадью 120,6 кв.м., кадастровый номер 23:24:0204212:68, с правом пользования земельным участком площадью 521 кв.м., кадастровый номер 23:24:0204212:6, расположенные по адресу: Краснодарский край, Павловский район, с/о Павловский, ст. Павловская, ул. Горького, д. 291, требуется ремонт, торги проводятся повторно в связи с отсутствием поданных заявок. Начальная стоимость лота – 356 976,00 руб.

Лот № 2 - административное здание с подвалом, общей площадью 1140,9 кв. м., с кадастровым номером 23:36:0707014:476; - гараж, общей площадью 32,8 кв.м., с кадастровым номером 23:36:0707014:390, с правом пользования земельным участком, с кадастровым номером 23:36:0707014:5, расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Щербиновский район, ст. Старощербиновская, ул. Ленина, 88, требуется ремонт, торги проводятся повторно в связи с отсутствием поданных заявок. Срок действия договора: 20 лет. Начальная цена - 1 023 080,00 руб.

Извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 21000017280000000090 от 29.05.2023г.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются с 09:00 (МСК) 30.05.2023г. до 16:00 (МСК) 23.06.2023г. посредством функционала электронной торговой площадки. Рассмотрение заявок состоится 28.06.2023г. Аукцион состоится 29.06.2023г. с 11:00 (МСК).

Согласно доводу жалобы, Организатором торгов необоснованно не предоставлена информация в соответствии с запросом Заявителя.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что 05.06.2023г. Заявителем посредством функционала электронной торговой площадки направлен запрос следующего содержания: «Меня заинтересовало данное предложение аренды. Однако при анализе из открытых источников имеющейся информации я выяснил, что результаты проведения предыдущих торгов на право аренды этого здания по извещению № 21000017280000000036 было отменено на основании предписания по решению УФАС по Краснодарскому краю № 023/10/18.1-659/2023. В настоящее время Левда В.Н. оспаривает это решение УФАС по Краснодарскому краю как заинтересованное лицо (арбитражное дело № А32-15068/23), а также требование заключить договор аренды на условиях предыдущего аукциона и поданной ей заявки. Учитывая что данные обстоятельства имеют существенное значение для принятия мною решения в отношении участия в торгах, прошу разъяснить следующее: 1. подтвердить, что в настоящее время в отношении выставленного объекта ведутся судебные тяжбы и Вы предлагаете заключить с этого аукциона договор аренды, который в дальнейшем может быть оспорен; 2. Будете ли Вы возмещать участникам все убытки, если Арбитражный суд Краснодарского края удовлетворит требования Левда В.Н., и в каком порядке Вами будут возмещаться издержки новому победителю и всем участникам, связанные с участием в торгах, заключением порочного договора аренды и иных сопутствующих расходов (гос пошлина, юр. услуги, упущенная выгода и т.д.)?»

Также Заявителем был направлен запрос аналогичного содержания в отношении лота № 2.

16.06.2023г. в 16:04 (МСК) и 16:05 (МСК) Организатором торгов посредством электронной торговой площадки направлены ответы, согласно которым поставленные Заявителем вопросы не относятся к разъяснению положений документации.

На основании пункта 118 Правил, разъяснение положений документации об аукционе осуществляется в соответствии с пунктами 47 - 48 настоящих Правил.

В соответствии с пунктами 47, 48 Правил, любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

На основании пункта 114 Правил, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать:

- 1) в соответствии с пунктами 120 - 122 настоящих Правил требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, в том числе заявки, подаваемой в форме электронного документа, и инструкцию по ее заполнению;
- 2) форму, сроки и порядок оплаты по договору;
- 3) порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения;
- 4) порядок передачи прав на имущество, созданное участником аукциона в рамках исполнения договора, заключенного по результатам аукциона, и предназначенное для поставки товаров (выполнения работ, оказания услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием имущества, права на которое передаются по договору, в случае если создание и передача такого имущества предусмотрены договором;
- 5) порядок, место, дату начала и дату и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. При этом датой начала срока подачи заявок на участие в аукционе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона. Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе устанавливаются в соответствии с пунктом 103 настоящих Правил;
- 6) требования к участникам аукциона, установленные пунктом 18 настоящих Правил;
- 7) порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе. При этом срок отзыва заявок на участие в аукционе устанавливается в соответствии с пунктом 128 настоящих Правил;
- 8) формы, порядок, даты начала и окончания предоставления участникам

аукциона разъяснений положений документации об аукционе в соответствии с пунктом 118 настоящих Правил;

9) величину повышения начальной цены договора («шаг аукциона»);

10) место, дату и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе;

11) место, дату и время проведения аукциона;

12) требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления организатором аукциона требования о необходимости внесения задатка. При этом, в случае если организатором аукциона установлено требование о внесении задатка, а заявителем подана заявка на участие в аукционе в соответствии с требованиями документации об аукционе, соглашение о задатке между организатором аукциона и заявителем считается совершенным в письменной форме. Установление требования об обязательном заключении договора задатка между организатором аукциона и заявителем не допускается;

13) размер обеспечения исполнения договора, срок и порядок его предоставления в случае если организатором аукциона установлено требование об обеспечении исполнения договора. Размер обеспечения исполнения договора устанавливается организатором аукциона. При этом требование об обеспечении исполнения договора при проведении аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом № 209-ФЗ, не устанавливается;

14) срок, в течение которого должен быть подписан проект договора; составляющий не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя;

15) дату, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору. Осмотр обеспечивает организатор аукциона или специализированная организация без взимания платы. Проведение такого осмотра осуществляется не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе;

16) указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается;

17) указание на то, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты;

18) копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов;

19) копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается.

Согласно пункту 115 Правил, к документации об аукционе должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Вместе с тем, запросы Заявителя не содержат вопросов относительно вышеуказанного перечня сведений, в связи с чем положения пунктов 47-48 Правил в рассматриваемых обстоятельствах неприменимы.

На основании изложенного, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Организатора торгов – МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея не установлено нарушений 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 Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме

конкурса».

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Г.Р.А. на действия МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды федерального имущества, составляющего имущество казны Российской Федерации (извещение № 21000017280000000090 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд Краснодарского края в течение трех месяцев со дня его вынесения.