

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-107/2021 от 12.05.2021

по результатам рассмотрения жалобы на действия организатора
торгов – Государственного автономного учреждения

«Распорядительная дирекция имущества Республики Крым»

и оператора электронной площадки

общества с ограниченной ответственностью «Фритрейд»

Резолютивная часть объявлена 28.05.2021

Решение в полном объеме изготовлено 31.05.2021

г.

Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее по тексту - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: *данные изъяты*

рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя *данные изъяты* (вх. №611/10 от 11.05.2021) на действия (бездействие) организатора торгов – Государственного автономного учреждения «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым» (далее по тексту – Организатор торгов, ГАУ «РДИ РК») (ИНН 9102025610, КПП 910201001, ОГРН 1149102041648), оператора электронной площадки общества с ограниченной ответственностью «Фритрейд» (далее по тексту – ЭТП «Фритрейд») (ИНН 9102242559, КПП 910201001, ОГРН 1189102005828) при проведении открытого аукциона (в электронной форме) по продаже имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым и закрепленного за ГАУ «РДИ РК» на праве оперативного управления (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №160421/8466482/01 от 16.04.2021 (аукцион), лот №1, торговая процедура №4933 на сайте <https://freetrade.expert/>) в присутствии: *данные изъяты*

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - ФЗ «О защите

конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

11.05.2021 в Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов и оператора ЭТП «Фритрейд» при проведении аукциона по продаже имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> №160421/8466482/01).

Крымским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» была размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Крымского УФАС России www.krym.fas.gov.ru.

13.05.2021 в соответствии с частью 19 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Крымским УФАС России на электронные адреса Организатора торгов, оператора ЭТП «Фритрейд» и Заявителя направлено уведомление о поступлении жалобы (№07/822).

Заявителем в жалобе указаны следующие доводы:

1. Организатором торгов нарушены сроки опубликования извещения о проведении торгов.
2. Организатор торгов неправомерно объединил в один лот 69 объектов недвижимости, расположенных на неопределенном количестве земельных участках, обладающих индивидуальными потребительскими свойствами.
3. Извещение о проведении торгов не содержит полные сведения о предмете торгов.
4. Неправомерное взимание платы оператором ЭТП в размере вознаграждения при подаче заявки, а не по результатам торгов.

Представитель Организатора торгов с доводом, указанным в жалобе Заявителя не согласился, огласив пояснения, изложенные в

возражениях от 18.05.2021 согласно которым частью 2 статьи 448 Гражданский кодекс Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) устанавливаются общие правила проведения торгов, если иное не предусмотрено законом и сроки в данном аукционе регулируются специальными нормами частью 5.1. статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» и извещение о проведении аукциона размещается не менее чем за 20 (двадцать) дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе. Организатор торгов не является собственником земельных участков, на которых располагаются объекты торгов, и земельные участки не являются частью лота, проект договора не предусматривает передачу земельных участков покупателю. Категория ведения предпринимательской или хозяйственной деятельности определяется участниками самостоятельно с учетом целевого назначения земельного участка. Законодательные нормы, в том числе совместного пользования земельными участками или их раздел регулируются Земельным кодексом Российской Федерации, нормативно-правовыми актами муниципального округа, в ведении которого он находится. В ФЗ «О защите конкуренции» отсутствуют законодательно установленные критерии технологической и функциональной связи, а также критерии для определения ограничения числа участников или конкуренции. Объединение в один лот каких-либо объектов само по себе не свидетельствует об отсутствии их функциональной и технологической связанности. Поскольку само понятие технологической и функциональной связи в законодательстве, регулирующем порядок проведения торгов не определяется, организатор торгов самостоятельно должен ее установить. При этом важно отметить, что каждый объект, входящий в комплекс, сам по себе не имеет самостоятельного назначения - экономически оправданного, а существует для обеспечения функционирования комплекса объектов и их разъединение приведет к несоразмерному ущербу назначению. Исходя из наименований объектов торгов нежилые корпуса, столовая, котельная, контора, сцена-навес, подпорные стены, касса, раздевалки, навесы и мощения - можно прийти к выводу, что использование таких зданий экономически эффективно использовать в комплексе, разрыв технологической связи приведет к потере имущественного комплекса, как такового в соответствии с целями его первоначального строительства. Схема расположения объектов на земельном участке и их инвентарные наименования дают основания полагать, что группа объектов может использоваться как производственно-складская база, разделение объектов капитального строения неминуемо приведет к потере экономической

привлекательности и разрыву функциональной связи. Постановлением Государственного Совета Республики Крым от 31.03.2021 № 737-2/21 «О даче согласия на отчуждение недвижимого имущества из государственной собственности Республики Крым», распоряжения Совета министров Республики Крым «О предоставлении согласия на отчуждение имущества Республики Крым» от 12.04.2021 № 433-р «О предоставлении согласия на отчуждение имущества в составе лота, объединённого по функциональной и технологической связи. В частности пунктом 1 распоряжения Совета министров Республики Крым «О предоставлении согласия на отчуждение имущества Республики Крым» от 12.04.2021 № 433-р «О предоставлении согласия на отчуждение имущества Республики Крым» устанавливается общая стоимость недвижимого имущества, что предполагает отчуждение всего имущества определенного Приложением №1 к вышеуказанному распоряжению и не содержит информации об отчуждении имущественных единиц. Организатор торгов в документации об аукционе отобразил необходимый перечень технических характеристик, в том числе кадастровые номера зданий (помещений), площадь, адрес местонахождения (Приложение №3 документации). В составе документации прилагается проект договора (Приложение № 4 документации), который является неотъемлемой частью документации об аукционе и извещения. Проект договора содержит существенные условия, в том числе порядок его оплаты и исполнения. Приложение №3 к проекту договора содержит информацию о наименовании объектов недвижимого имущества, его адресную привязку, государственный кадастровый номер, а также технические характеристики (площадь, кв. м/протяженность). Указанные параметры объектов недвижимого имущества позволяют не только ознакомиться с первичными характеристиками состава лота, но и позволяют по средствам публичной кадастровой карты, при наличии указанных в документации кадастровых номеров зданий (ОКС) воспользоваться бесплатной и свободной для копирования, последующего использования и распространения при соблюдении правил и условий использования информации, размещенной на официальном сайте «Росреестра» сведений: вид, статус, общая площадь, количество этажей (в том числе подземных), назначение. Местом приема заявок и последующего проведения аукциона выступала электронная торговая площадка - ЭТП «Фритрейд», размещенная в информационной системе «Интернет». Организатор торгов имеет

доступ к ЭТП «Фритрейд» согласно договора присоединения в соответствии со статьей 428 ГК РФ. Оператор ЭТП обеспечивает функции доступа к системе электронной площадки, осуществляет регистрацию участников, прием заявок, предоставляет электронную площадку для проведения аукциона, в том числе обеспечивает непрерывность проведения торгов, функционирование программных и технических средств, используемых для проведения торгов, а также равный доступ участников торгов к участию в торгах, а также несет иную ответственность, связанную с функциональными обязанности торговой площадки. Согласно Регламенту денежные средства, вносимые в качестве пополнения личного счета Заявителем до подачи заявки на участие в торговой процедуре в момент перечисления не являлись вознаграждением, а являлись обеспечением участия в торгах.

Оператор ЭТП «Фритрейд» в своих письменных возражениях №19-21 от 17.05.2021 указывает на то, что ЭТП «Фритрейд» является официальным аппаратно-программным комплексом, расположенным в сети Интернет, предназначенным для проведения торгов в электронной форме. Оператор ЭТП «Фритрейд» не администрирует торговые процедуры, а лишь предоставляет организаторам торгов место, для проведения торговых процедур, оператор ЭТП «Фритрейд» не имеет сведений о потенциальных намерениях заявителя участвовать в конкретных торгах в момент подачи заявки на регистрацию в системе. Регистрация на ЭТП «Фритрейд» не обязывает лицо участвовать в конкретных торгах. Заявитель жалобы имеет учетную запись на ЭТП «Фритрейд» начиная с 03.12.2019. 06.05.2021 Заявителем был осуществлён платеж на расчетный счет Оператора ЭТП. В соответствии с пунктом 7.12. Регламента установлено, что для получения возможности использовать все программные ресурсы ЭТП, в том числе подачу заявки на участие в открытых торгах и участия в открытых торгах, Участнику ЭТП необходимо пополнить Баланс Личного счета, путем внесения денежных средств на расчетный счет оператора ЭТП, в соответствии с утвержденными Настоящим регламентом Тарифами. Зачисление внесенных денежных средств на Баланс личного счета происходит не позднее 12-00 часов рабочего дня, следующего за днём зачисления денежных средств на расчетный счет оператора ЭТП. На основании Регламента, 11.05.2021 года Оператором ЭТП денежные средства, вносимые Заявителем, в качестве пополнения личного счета Заявителя были зачислены и в момент перечисления не являлись вознаграждением, а являлись обеспечением участия в торгах.

Доводы заявителя относительно противоречий Регламента и сведениям сайта носят исключительно декларативный характер и в жалобе Заявитель не указывает в чем именно имеются противоречия. Довод Заявителя относительно невозможности определения в Регламенте размера баланса личного счета для участия в конкретном аукционе не состоятелен, так как тарифы оператора установлены непосредственно Регламентом. Приложенная заявителем практика не имеет ничего общего с обжалуемой торговой процедурой.

В ходе изучения представленных документов Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 16.04.2021 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении открытого аукциона (извещение №160421/8466482/01).

Предметом аукциона является продажа имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым и закрепленного за Государственным автономным учреждением «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым».

Основанием проведения аукциона является Постановление Государственного Совета Республики Крым от 31.03.2021 № 737-2/21 «О согласовании отчуждения недвижимого имущества из государственной собственности Республики Крым», распоряжения Совета министров Республики Крым от 12.04.2021 № 433-р «О предоставлении согласия на отчуждение имущества Республики Крым».

Аукционная документация была разработана в соответствии с ГК РФ, Порядком отчуждения имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым и закрепленного за государственными унитарными предприятиями и государственными учреждениями Республики Крым на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Крым от 11.11.2014 №438, с учетом норм статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», Приказа Федеральной антимонопольной службы 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 по тексту – Порядок).

Основопологающим законом при проведении данного аукциона является Порядок.

Извещение о проведении открытого конкурса разработано в соответствии с Порядком.

Дата и время начала приема заявок: 17.04.2021 09:10.

Дата и время окончания приема заявок: 07.05.2021 09:10.

Дата и время начала рассмотрения заявок: 07.05.2021 09:10.

Дата окончания рассмотрения заявок: 11.05.2021.

Место представления заявок: Заявки на участие в аукционе, подписанные ЭП, вместе с прилагаемыми к ним документами направляются в электронной форме на сайт <https://freetrade.expert>.

Место проведения торгов: Торги проводятся на электронной торговой площадке, находящейся в интернете по адресу <https://freetrade.expert> в соответствии с Регламентом (Редакция 11, действующая на момент проведения торгов с 00:00 12.03.2021 по 23:59 10.05.2021).

Дата проведения аукциона: 12.05.2021 в 11:00.

Аукцион по состоянию на 28.05.2021 имеет статус: не состоявшийся с единственным участником.

В отношении первого довода жалобы Заявителя о нарушении Организатором торгов сроков опубликования извещения о проведении торгов, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В соответствии со статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов. Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 ФЗ «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 торгов на право заключения этих договоров.

В силу части 5 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» порядок проведения торгов устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

В соответствии с пунктом 27 Порядка информация о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации без взимания платы.

Согласно пункту 120 Порядка, заявка на участие в торгах подается в срок и по форме, которые установлены документацией о торгах. Подача заявки на участие в торгах является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 ГК РФ.

В силу пункта 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.

Таким образом, Комиссией Крымского УФАС России не установлена со стороны Организатора торгов нарушений сроков опубликования извещения о проведении аукциона. Данный довод жалобы не находит своего подтверждения.

Второй довод жалобы был снят Заявителем с рассмотрения Комиссией Крымского УФАС России.

В отношении третьего довода жалобы Заявителя о том, что Извещение не содержит полные сведения о предмете торгов, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с Постановлением Государственного Совета Республики Крым от 31.03.2021 № 737-2/21 «О даче согласия на отчуждение недвижимого имущества из государственной собственности Республики Крым», распоряжения Совета министров Республики Крым «О предоставлении согласия на отчуждение имущества Республики Крым» от 12.04.2021 № 433-р «О предоставлении согласия на отчуждение имущества Республики Крым» было предусмотрено отчуждение комплекса имущества в составе одного лота, объединённого по функциональной и технологической связи с характеристикой общей начальной минимальной стоимостью.

В пункте 1.1. Информационной карты аукциона Организатор торгов при указании предмета торгов имущества указывает отсылку о составе лота в Приложение 3 документации об аукционе.

Организатор торгов в документации об аукционе в приложении №3 указал полный перечень имущества, подлежащего отчуждению при проведении аукциона в котором отражены все технические характеристики и информацию о наименовании объектов недвижимого имущества, его адресную привязку, государственный кадастровый номер, а также технические характеристики (площадь, кв. м/протяженность). Указанные параметры объектов недвижимого имущества позволяют не только ознакомиться с первичными характеристиками состава лота, но и позволяют по средствам публичной кадастровой карты, при наличии указанных в документации кадастровых номеров зданий воспользоваться бесплатной и свободной для копирования, последующего использования и распространения при соблюдении правил и условий использования информации, размещенной на официальном сайте «Росреестра» сведений: вид, статус, общая площадь, количество этажей (в том числе подземных), назначение.

Приложением № 4 документации об аукционе является проект договора, который является неотъемлемой частью документации об аукционе и извещения. Проект договора содержит существенные условия, в том числе порядок его оплаты и исполнения.

Таким образом, Комиссией Крымского УФАС России не установила со стороны Организатора торгов нарушений пункта 105 Порядка при указании сведений в извещении о проведении аукциона. Данный довод жалобы не находит своего подтверждения.

В отношении четвертого довода жалобы Заявителя о неправомерном взимании платы оператором ЭТП в размере вознаграждения при подаче заявки, а не по результатам торгов, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

На главной странице официального сайта ЭТП «Фритрейд» по ссылке <https://freetrade.expert/index.php?class=Article&action=View&SysName=norm-doc> в открытом доступе размещён Регламент.

Регламент является договором присоединения в соответствии со статьей 428 ГК РФ и присоединение осуществляется путем предоставления заявления на регистрацию на ЭТП. При этом 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 (договорные отношения).

В соответствии с пунктом 13.4. Регламента указано, что в блоках: «Торги на право заключения договора аренды», «Торги по продаже гос. и мун. имущества», «Торги иным имуществом», «Торги по Земельному Кодексу РФ», «Торги, проводимые в форме конкурса» установлено требование о внесении денежных средств на Баланс личного счета Участника ЭТП в размере соответствующем размеру вознаграждения Оператора ЭТП в конкретной торговой процедуре. Размеры вознаграждения оператора ЭТП устанавливает пункт 13.5. Регламента.

Таким образом, Комиссией Крымского УФАС России не установила со стороны оператора ЭТП «Фритрейд» нарушений пункта 13.4. Регламента. Данный довод жалобы не находит своего подтверждения.

На основании вышеизложенного, жалоба Заявителя признана необоснованной.

На основании изложенного и в соответствии с пунктом с частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия (бездействие) организатора торгов – ГАУ «РДИ РК», оператора ЭТП «Фритрейд» при проведении открытого аукциона (в электронной форме) по продаже имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым и закрепленного за ГАУ «РДИ РК» на праве оперативного управления (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №160421/8466482/01 от 16.04.2021 (аукцион), лот №1, торговая процедура №4933 на сайте <https://freetrade.expert/>) необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные уведомлением (№07/822 от 13.05.2021).

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения.