

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-16190/2021 о нарушении

**процедуры торгов и порядка заключения договоров
14.09.2021 г. Москва**

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

в отсутствие представителей ООО «Сакура», ФГУП «Росразмещение»,

рассмотрев жалобу ООО «Сакура» (далее — Заявитель) на действия ФГУП «Росразмещение» при проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта федерального недвижимого имущества (извещение № 240321/1479979/01 лот 1, далее — Торги),

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 поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, 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» (далее — Закон о закупках), 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 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» (далее — Приказ 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). Извещение о проведении Торгов размещены на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационнотелекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

Извещения о проведении Торгов размещены на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационнотелекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

Организатором торгов 24.03.2021 опубликовано извещение о проведении Торгов № 240321/1479979/01.

Предметом торгов по указанным выше извещениям являлось следующее имущество: Нежилое помещение (пом. П, эт. 1, номера на поэтажном плане 10-16) общей площадью 67,5 кв. м., кадастровый номер: 25:28:020023:1528, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 4 (Лит А).

Описание и технические характеристики федерального недвижимого имущества, права на которое передаются по договору, указаны в приложении №1 к Документации об аукционе.

Дата окончания приема заявок: 22.06.2021.

Дата подведения итогов: 23.06.2021.

Согласно доводам, изложенным в жалобе, Заявитель указывает на то, что Заявителем была подана заявка на участие в аукционе, присвоен регистрационный номер 2 от 16.04.2021.

По результатам рассмотрения заявки Заявителю было отказано от участия в аукционе, на основании следующего:

«Несоответствие заявки п. 3.1.4. Документации об аукционе и п. 17 Информационной карты (Приложение №2 к Документации об аукционе)». При этом уведомление об отказе не содержит каких-либо пояснений, комментариев, как и конкретного

указания нарушений в заявке.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения.

Решением по делу № 077/07/00-7719/2021 жалоба была признана обоснованной, а организатору выдано предписание, которым обязывало его совершить следующие действия:

1) Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Торгов.

2) Организатору торгов обеспечить возможность внесения задатка лицами, подавшими заявки на участие в Торгах (в случае, если такие задатки были возвращены) и уведомить лиц, подавших заявки о возможности повторного внесения денежных средств в качестве задатка.

3) Организатору торгов назначить новую дату рассмотрения заявок, новую дату проведения Торгов и подведения итогов Торгов.

4) Организатору торгов рассмотреть все поданные заявки на участие в Торгах с учетом решения Комиссии от 24.05.2021 по делу № 077/07/00-7719/2021.

5) Оператору ЭТП обеспечить техническую и функциональную возможность исполнения предписания Организатором торгов.

6) Организатору торгов надлежит исполнить настоящее предписание в срок до 28.06.2021.

7) Организатору торгов об исполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России с приложением подтверждающих документов.

После исполнения предписания Организатор торгов повторно рассмотрел заявки и отклонил их за отсутствие задатка. При этом в жалобе заявитель указывает, что его ненадлежащим образом уведомили о возможности повторного внесения задатка после того как еще в апреле он был возвращен.

Комиссия, изучив представленные в материалы дела документы и сведения, установила следующее.

22.06.2021 Организатор торгов внес изменения в протокол, рассмотрения заявок на участие в Торгах, который разместил только в июле, согласно которому заявки участников Торгов с регистрационными номерами 1, 2, 3, 5 не допущены до участия в Торгах в связи с непоступлением задатка.

При этом Организатор торгов не представил документального подтверждения того, что участники были уведомлены о возможности повторного внесения задатка.

Согласно информации, размещенной на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов, сведения об отмене протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе для лота № 1 размещены 22.07.2021 в 09:42, впоследствии, в 09:57, опубликован протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе взамен отмененного для лота № 1.

При этом, как отмечает Заявитель, никаких уведомлений от Организатора торгов не было получено, ранее опубликованные протоколы отменены не были, сведений о дате и реквизитах для внесения Задатка Заявитель не получал.

Вместе с тем, на заседании Комиссии Организатор торгов не представил доказательств уведомления участников о возможности повторного внесения задатков.

22.06.2021 11:11 Организатор торгов внес изменения в протокол № рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению №240321/1479979/01.

В результате рассмотрения заявка Заявителя получила отказ в допуске к торгам по причине: несоответствие заявки п. 3.1.4. Документации об аукционе и п. 17 Информационной карты (Приложение №2 к Документации об аукционе). Задаток на участие в аукционе не поступил.

Также Заявитель обращает внимание на то, что 21.06.21 в 19-35 опубликованы переносы сроков на 22.06.21 11-00.

Фактически у Участников торгов есть только 2 часа рабочего времени (с 9-00 по 11-00 22.06.21) на то, чтобы изучить изменения в документации и успеть внести задаток. И все это возможно лишь при условии, что Участник регулярно проверяет официальный сайт.

Кроме того в соответствии с п. 5.ст. 5. Федерального Закона № 161-ФЗ от 27.06.2011 «О национальной платежной системе» максимальный срок перевода денежных средств, составляет три рабочих дня начиная со дня списания денежных средств с банковского счета плательщика. При этом это срок никак не зависит от Плательщика.

Также несмотря на то, что Организатор торгов не нашел времени на своевременное уведомление участников, ему понадобилось всего 11 минут на выгрузку выписки с лицевого счета, проверки поступления задатков, формирование протокола, подписания его всеми членами Комиссии и размещения его на официальном сайте.

Результатом действий Организатора торгов является результат закупки, отраженный в протоколе: в связи с тем, что к участию в аукционе допущен только один участник, аукцион признается несостоявшимся. В соответствии с п. 15 ч.1 ст. 17.1 Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Организатор аукциона обязан заключить договор аренды с единственным участником аукциона Общество с ограниченной ответственностью «СтрукториусСнаб».

При этом, «СтрукториусСнаб» являлся участником торгов, кому задаток не возвращался (доказательств обратного не представлено), из чего следует, что данный участник был единственным, кто смог внести задаток.

В связи с чем Управление считает, что Организатором торгов нарушен порядок проведения торгов.

Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к имуществу путем подачи заявки, способно увеличить как уровень конкуренции

между участниками, так и итоговую цену за имущество.

Об этом свидетельствует и то обстоятельство, что от участия в Торгах отклонены все заявки, кроме одной.

Действуя разумно и добросовестно в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Отсечение же претендентов на стадии определения участников торгов, на стадии подачи заявок, по рассматриваемому основанию, не соответствует ни целям реализации имущества должника, ни антимонопольным требованиям к торгам.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ»), оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

В соответствии с п. 1 ст. 10 ГК РФ, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В пункте 5 той же статьи установлено, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются. Относительно доводов об отклонении заявки участника торгов Комиссия Управления признает доводы обоснованными, поскольку заявитель фактически не имел возможность внести задаток в оставленные для этого Организатором сроки.

Как следует из материалов дела, дата подведения итогов 23.06.2021. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе был опубликован на официальном сайте лишь 22.07.2021.

Вместе с тем Организатор в нарушение указанных требований законодательства подписал договор аренды объекта федерального имущества от 26.06.2021 № P21-A/440 вопреки действующему ограничению, предусмотренному законом.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы.

Действуя разумно и добросовестно в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов. Отсечение же претендентов на стадии определения участников торгов, на стадии подачи заявок, по рассматриваемому основанию, не

соответствует ни целям реализации имущества должника, ни антимонопольным требованиям к торгам.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ»), оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

В соответствии с п. 1 ст. 10 ГК РФ, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В пункте 5 той же статьи установлено, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются. Действия Организатора торгов по уведомлению участников торгов о возможной повторной подаче задатком данным принципам не соответствовали.

Таким образом и отклонение заявок по основанию невнесения задатка не является правомерным, поскольку участники закупки были лишены возможности обеспечить его внесения до проведения торгов.

Учитывая тенденциозность поведения Организатора торгов в отклонение всех заявок кроме одной, а также в необеспечении конкуренции, что негативно сказывается на стоимости договора в отношении государственного имущества Управление, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Факт заключения договора не препятствует выдаче предписания, поскольку спорный договор не зарегистрирован в Росреестре (доказательств обратного не представлено), а равно он заключен до публикации протокола, которым заявки отклонены. Таким образом, Организатор заключил договор с нарушением процедуры.

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении процедуры обоснованной
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 24 Правил.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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