

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 11.06.2024г. г. Иркутск

Комиссия Иркутского УФАС России по контролю соблюдения законодательства о закупках, торгах, порядке заключения договоров, порядке осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: ст-эксперт отдела товарных и финансовых рынков Иркутского УФАС России;

при участии представителя ИДСТУ СО РАН – доверенность № 4 от 27.05.2024);

при участии представителя ИНЦ СО РАН – (доверенность № 6 от 15.05.2024);

рассмотрев жалобу в порядке, установленном ст. 18.1. Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области (далее – Иркутское УФАС России) обратилось с жалобой Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт динамики систем и теории управления имени В.М. Матросова Сибирского отделения Российской академии наук (далее – ИДСТУ СО РАН, Заявитель) на действия организатора торгов – Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Иркутский научный центр Сибирского отделения Российской академии наук (далее – ИНЦ СО РАН, Организатор торгов) при организации электронного аукциона на право заключения договора аренды в отношении части нежилого здания с кадастровым номером 38:36:000028:6819, нежилых зданий и помещений с кадастровыми номерами 38:36:000028:2090, 38:36:000028:2087, 38:36:000028:6832, 38:36:000028:6836, 38:36:000028:6820,

38:36:000028:6823, 38:36:000028:6817, 38:36:000028:6829, 38:36:000028:6826 по адресу: г. Иркутск, ул. Помяловского, 3, извещение № 22000158130000000013.

В доводах жалобы Заявитель указывает следующее:

- 1) организатором торгов неправомерно в состав одного лота включены технологически и функционально не связанные объекты государственного имущества;
- 2) организатором торгов в отношении 10 объектов федерального имущества размещено всего 19 фотографий, что нарушает требования пп.2 п.88 Приказа ФАС России от 21.03.2023 № 147/23;
- 3) организатором торгов в нарушение п. 89 Приказа ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 не размещен проект договора аренды;
- 4) в нарушение п.98 Приказа ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 документация об аукционе не содержит копии документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, прав в отношении государственного имущества третьим лицам, или указание на то, что передача таких прав третьим лицам не допускается, а также не указаны (отсутствуют в документации) требования к техническому состоянию государственного имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора.

Организатор торгов считает доводы жалобы необоснованными, представил письменные возражения по существу жалобы.

Комиссия, исследовав имеющиеся материалы, установила следующее.

В соответствии с п.1 ч.1 ст.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 или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 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.

Согласно ч.2 ст.18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В силу положений ч.1 ст.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 п.3 ч.3 ст.17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, 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.

Приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 утвержден Порядок 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 – Порядок, Приказ № 147/23).

Согласно пп.2 п. 7 Порядка организатором конкурсов или аукционов является при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров в отношении государственного или муниципального

имущества, указанного в части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, - уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учреждение) или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

ИНЦ СО РАН на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/>) размещено извещение № 22000158130000000013 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды в отношении части нежилого здания с кадастровым номером 38:36:000028:6819, нежилых зданий и помещений с кадастровыми номерами 38:36:000028:2090, 38:36:000028:2087, 38:36:000028:6832, 38:36:000028:6836, 38:36:000028:6820, 38:36:000028:6823, 38:36:000028:6817, 38:36:000028:6829, 38:36:000028:6826 по адресу: г. Иркутск, ул. Помяловского, 3, а также Аукционная документация.

Нежилые здания и помещения, выставленные на аукцион, являются собственностью Российской Федерации, закреплены на праве оперативного управления за ИНЦ СО РАН.

В соответствии с положениями п. 95 Порядка при разработке документации об аукционе запрещается включение в состав одного лота технологически и функционально не связанного государственного или муниципального имущества.

Комиссией антимонопольного органа установлено, что все нежилые здания и помещения являются отдельными объектами недвижимости, имеют кадастровый номер, разные характеристики, площадь и назначение, следовательно, в силу положений п. 95 Порядка каждый объект должен являться самостоятельным предметом торгов. Доказательств того, что все объекты являются неотделимыми и должны быть переданы в аренду только единым лотом Организатором торгов не представлено.

Таким образом, Организатором торгов включены в один лот технологически и функционально не связанные объекты государственного имущества в нарушение норм п. 95 Порядка.

Согласно пп.2 п.88 Порядка сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения: место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального

имущества (в том числе цветные фотографии в количестве не менее 3 штук), права на которое передаются по договору, включая площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество.

Все объекты государственного имущества, выставленные на торги одним лотом, имеют разные характеристики, площадь, назначение, техническое состояние, таким образом, исходя из требований пп.2 п.88 Порядка, в отношении каждого объекта недвижимого имущества должно быть размещено менее 3 фотографий. Кроме того, на основании 19 фотографий, размещенных в извещении, отсутствует возможность визуально достоверно оценить техническое состояние каждого объекта недвижимого имущества, поскольку не понятно какая фотография к какому объекту недвижимого имущества относиться.

Таким образом, организатором торгов нарушены требования пп.2 п.88 Порядка.

В соответствии с п.89 Порядка извещение о проведении аукциона должно содержать проект договора в электронной форме (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота).

Вместе с тем, в Приказе № 147/23 отсутствуют требования относительно содержания проекта договора.

Комиссией антимонопольного органа установлено, что извещение содержит проект договора в электронной форме, в связи с чем, довод Заявителя относительно нарушения Организатором торгов п.89 Порядка является необоснованным.

В соответствии с пп.9 и пп. 11 п. 98 Порядка документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать: копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды также и арендодателя) на предоставление прав в отношении государственного или муниципального имущества по договору, право на заключение которого является предметом торгов; требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора.

Передача в аренду федерального недвижимого имущества согласована письмами Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 19.04.2024 № МН-21/1221-АГ и от 01.03.2024

№ МН-21/356-АО.

Согласно пояснениям Организатора торгов документы, подтверждающие согласие собственника имущества на предоставление прав в отношении государственного имущества, не были размещены по причине технического сбоя. Вместе с тем, доказательств технического сбоя по причине которого документы не были размещены Организатором торгов не представлено.

Относительно требования к техническому состоянию государственного имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора, Организатор торгов пояснил, что такие требования содержатся в проекте договора. Вместе с тем, Комиссией антимонопольного органа не установлено наличие в тексте проекта договора требования к техническому состоянию государственного имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора.

Таким образом, Организатором торгов нарушены положения пп.9 и пп. 11 п. 98 Порядка.

Также в ходе рассмотрения жалобы Комиссией антимонопольного органа установлено, что выставленное на торги имущество имеет существенные обременения поскольку фактически заняты третьими лицами.

Ранее государственное имущество, являющееся предметом рассматриваемого аукциона было передано ИП по договору аренды нежилого помещения № 02-03/18 от 06.04.2018 и договору аренды нежилых помещений № 04-04/19 от 12.07.2019. Арбитражный суд Иркутской области решением от 08.11.2023г. по делу № А19-17552/2022 частично удовлетворил исковые требования ИНЦ СО РАН, обязав ИП освободить занимаемые нежилые помещения, передав их по акту приема-передачи ИНЦ СО РАН. Вместе с тем, решение Арбитражного суда Иркутской области на дату принятия Комиссией Иркутского УФАС России решения по настоящей жалобе ИП не исполнено, более того государственное имущество, выставленное на торги, фактически используется иными хозяйствующими субъектами, осуществляющими предпринимательскую деятельность с использованием государственного имущества на основании договорных отношений с ИП.

В соответствии с п.2 ст.448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих

обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Организатор торгов владел информацией о наличии обременений на выставленное на торги имущество, но сознательно не указал данную информацию в документации о проведении аукциона.

Содержание в документации недостоверных сведений нарушает права потенциальных участников на получение полной и достоверной информации о предмете торгов, вводит в заблуждение, препятствует эффективному ведению предпринимательской деятельности, лишает возможности принять объективное решение как по определению размера ценового предложения, так и относительно целесообразности самого участия в торгах.

Таким образом, Комиссия Иркутского УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях Организатора торгов нарушения п.2 ст.448 ГК РФ.

Организатором торгов заявлено ходатайство о прекращении рассмотрения дела на основании п.1 ч.1 ст.48 Закона о защите конкуренции в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства, указав, что согласно протокола об определении участников от 31.05.2024г. аукцион признан несостоявшимся ввиду отсутствия заявок на участие в аукционе.

Указанное ходатайство не подлежит удовлетворению в связи со следующим.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен особый самостоятельный порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, который не относится к процедуре рассмотрения дел о нарушении антимонопольного законодательства, и, соответственно, положения главы 9 Закона о защите конкуренции не распространяются на случаи рассмотрения жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч.20 ст.18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в

отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с ч.18 ст.18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Поскольку 31.05.2024 решение по существу рассмотрения настоящей жалобы Комиссией антимонопольного органа еще не было принято, у Организатора торгов отсутствовали правовые основания проводить процедуру определения участников в рамках рассматриваемого аукциона.

На основании изложенного, Комиссия Иркутского УФАС России, исследовав все представленные документы, пояснения сторон, пришла к выводу о наличии правовых оснований для признания жалобы Заявителя обоснованной, а также о необходимости выдачи предписания об устранении выявленных нарушений.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Федерального государственного бюджетного учреждения науки Института динамики систем и теории управления имени В.М. Матросова Сибирского отделения Российской академии наук на действия организатора торгов – Федерального государственного бюджетного учреждения науки Иркутский научный центр Сибирского отделения Российской академии наук при организации электронного аукциона на право заключения договора аренды в отношении части нежилого здания с кадастровым номером 38:36:000028:6819, нежилых зданий и помещений с кадастровыми номерами 38:36:000028:2090, 38:36:000028:2087, 38:36:000028:6832, 38:36:000028:6836, 38:36:000028:6820, 38:36:000028:6823, 38:36:000028:6817, 38:36:000028:6829, 38:36:000028:6826 по адресу: г. Иркутск, ул. Помяловского, 3, извещение № 22000158130000000013, обоснованной;

2. Признать организатора торгов нарушившим п.2 ст.448 Гражданского кодекса Российской Федерации, пп. 2 п.88, п.95, пп. 9 и пп.11 п.98 Порядка 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, утвержденного Приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23;
3. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов;
4. Направить копии решения сторонам по жалобе, предписание – организатору торгов.
5. Передать материалы жалобы должностному лицу Иркутского УФАС России для решения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

Решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы на действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, специализированной организации, конкурсной, аукционной или котировочной комиссии, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия