

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 6051/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 03.03.2022

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

<...> – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Индивидуального предпринимателя <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Государственного унитарного предприятия Московской области «Леоновское» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru/new за № 21000002210000000010 (далее – Аукцион); при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...> (доверенность от 17.02.2022 № 1/2022), представителей Организатора торгов – <...> (доверенность от 01.03.2022), <...> (доверенность от 03.12.2021), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), после объявленного перерыва с 01.03.2022 до 03.03.2022

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Аукциона установлен 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, 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 – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатором торгов неправомерно установлено требование о выплате победителем Аукциона вознаграждения специализированной организации в размере ежемесячной арендной ставки, определенной по итогам Аукциона.

2. По мнению Заявителя, пункт 4.3.12 проекта договора аренды (арендатор обязан производить за свой счет текущий и капитальный ремонт имущества в сроки и в соответствии с документацией, предварительно письменно согласованной арендодателем) нарушает статью 10 Закона о защите конкуренции.

3. В пункте 4.3.7 проекта договора аренды Организатором торгов не конкретизировано, что подразумевается под «другими услугами», что может привести к возложению на арендатора обязанности по компенсации необоснованных расходов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее.

1. Требование об оплате вознаграждения специализированной организации правомерно и не противоречит законодательству.

2. Условие договора, указанное в пункте 4.3.12 проекта договора, не противоречит законодательству.

3. В пункте 4.7.3 содержится уточнение «услуги, необходимые для содержания имущества и использования его по назначению».

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 5 Правил организатор конкурса или аукциона вправе привлечь на основе договора юридическое лицо для осуществления функций по организации и проведению конкурсов или аукционов – разработки конкурсной документации, документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении конкурса или аукциона и иных связанных с обеспечением их проведения функций. При этом создание комиссии по проведению конкурсов или аукционов, определение начальной (минимальной) цены договора, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, конкурсной документации, документации об аукционе, определение условий конкурсов или аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором конкурса или аукциона.

Согласно пункту 6 Правил специализированная организация осуществляет указанные в пункте 5 Правил функции от имени организатора конкурса или аукциона. При этом права и обязанности возникают у организатора конкурса или аукциона.

Пунктом 17 Правил определено, что участником конкурсов или

аукционов может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора.

В соответствии с пунктом 18 Правил участники конкурсов или аукционов должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам. При проведении аукционов в соответствии с Постановлением № 333 участники аукциона должны соответствовать требованиям, установленным статьей 5 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Согласно пункту 19 Правил кроме указанных в пункте 18 Правил требований организатор конкурса или аукциона не вправе устанавливать иные требования к участникам конкурсов или аукционов.

По правилам пункта 21 Правил не допускается взимание с участников конкурсов или аукционов платы за участие в конкурсе или аукционе, за исключением платы за предоставление конкурсной документации или документации об аукционе в случаях, предусмотренных Правилами.

В соответствии с пунктом 4 извещения о проведении Аукциона заявка на участие в Аукционе подается по форме, размещенной на электронной торговой площадке Lot-online. Заявка заполняется в электронном виде и подписывается электронной подписью претендента (его уполномоченного представителя). Одновременно претенденты предоставляют подписанные электронной подписью претендента (его уполномоченного представителя) документы, указанные в извещении о проведении Аукциона и действительные на день представления.

Перечень документов, входящих в состав заявки, подаваемых претендентом для участия в Аукционе, установлено пунктом 5 извещения о проведении Аукциона.

Требование о выплате вознаграждения специализированной организации определено пунктом 11 извещения о проведении Аукциона, в соответствии с которым вознаграждение выплачивается специализированной организации на основании соглашения о выплате вознаграждения, которое подается претендентом совместно с заявкой в период заявочной кампании по форме, являющейся приложением № 5 к документации об Аукционе. Фактом подачи заявки на участие в Аукционе претендент дает согласие на участие в Аукционе, а также соглашается со всеми условиями проведения Аукциона, в том числе с обязанностью победителя (либо единственного участника) выплатить вознаграждение специализированной организации. Извещение является публичной офертой к заключению соглашения о выплате вознаграждения. Подача претендентом заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты, а соглашение о выплате вознаграждения считается заключено по форме, являющейся Приложением №5 извещению. Указанное вознаграждение специализированной организации не входит в размер месячной арендной платы имущества, и уплачивается арендатором

(победителем аукциона, либо единственным участником аукциона) сверх размера месячной арендной платы, определенной по итогам аукциона, на основании соглашения, заключаемого между арендатором (победителем аукциона, либо единственным участником аукциона) и специализированной организацией. Обязанность по оплате вознаграждения специализированной организации подлежит исполнению вне зависимости от факта заключения победителем аукциона, либо единственным участником аукциона договора аренды недвижимого имущества.

То есть, участник не может отказаться от выплаты в случае победы.

В нарушение пункта 19 Правил Организатором торгов установлено требование к претендентам на участие в Аукционе, не предусмотренное пунктом 18 Правил, а также выплата победителем Аукциона вознаграждения специализированной организации указывает на взимание платы за участие в Аукционе.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 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.

Пунктом 4.3.12 проекта договора определено, что арендатор обязан производить за свой счет текущий и капитальный ремонт имущества в сроки и в соответствии с документацией, предварительно письменно согласованной арендодателем.

Согласно пункту 1 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Пунктом 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Норма Правил, нарушенная Организатором торгов, Заявителем не приведена.

Наличие возможных, по мнению Заявителя, нарушений статьи 10 Закона о защите конкуренции в действиях Организатора торгов не может быть предметом рассмотрения в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Довод Заявителя не обоснован.

3. Согласно пункту 4.3.7 проекта договора арендатор обязан заключить договоры на оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания имущества и использования его по назначению, с арендодателем или соответствующими поставщиками.

Норма Правил, нарушенная Организатором торгов, Заявителем не приведена, Комиссией не установлена.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП <...> обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях Государственного унитарного предприятия Московской области «Леоновское», предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.