

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1585/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

13.09.2018 Москва

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

рассмотрев в открытом заседании жалобу ООО «Жилищный проект» (далее— Заявитель, Общество) на действия организатора торгов — ФГУП «Росразмещение» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении ФГУП «Росразмещение», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, 6-я Тарховская улица, д. 36, литера А. (извещение № 090818/1479979/01) (далее также - Аукцион),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов при проведении Аукциона выразилось в необоснованном отклонении заявки ООО «Жилищный проект» от участия в Аукционе.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи 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.

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» 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).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 09.08.2018 размещено извещение о проведении Аукциона. Дата окончания приема заявок на участие в Аукционе 30.08.2018.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению 090818/1479979/01 от 30.08.2018 № 1 на участие в Аукционе подано 4 заявки, Заявителю (порядковый номер заявки 3) отказано в допуске к участию по следующему основанию: «Протокол общего собрания участников ООО «Жилищный проект» от 15.08.2018 об одобрении крупной сделки представленный в составе заявки на участие в аукционе не соответствует требованиям п.3 ст.46 Федерального закона от 08.02.1998 №14-ФЗ, не указана цена сделки».

Заявитель полагает, что действия Организатора торгов по отклонению заявки по указанному выше основанию являются незаконными и необоснованными, так как противоречат требованиям действующего законодательства.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

Согласно пункту 121 Правил проведения конкурсов или аукционов, а также подпункту «з» части 1 раздела 17 Информационной карты Аукциона в составе документации об Аукционе предусмотрено, что заявка на участие в Аукционе должна содержать, в том числе решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка, обеспечительного взноса

или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой.

В соответствии с пунктом 3.3.3 Документации об Аукционе предусмотрено, что на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принимается решение, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе. Протокол должен содержать сведения о заявителях, решение о допуске заявителя

к участию в аукционе и о признании его претендентом аукциона или об отказе в допуске заявителя к участию в аукционе с обоснованием такого решения и указанием положений Правил проведения конкурсов или аукционов, которым не соответствует заявитель, положений документации об аукционе, которым не соответствует заявитель.

В силу пункта 25 Правил проведения конкурсов и аукционов отказ в допуске к участию в аукционе по основаниям, не предусмотренными подпунктами 24, 24.1 названных Правил, не допускается.

Как установлено Комиссией, Заявителем было приложено в бумажном виде решение об одобрении или о совершении крупной сделки в виде копии документа в составе заявки, согласно условиям Аукционной документации и требованиям законодательства Российской Федерации. Данное решение подписано учредителями и заверено печатью организации.

Как следует из пояснений представителя Организатора торгов на заседании Комиссии, решение об одобрении крупной сделки приложенное Заявителем в составе заявки на участие в Аукционе не соответствует требованиям законодательства, а также подпункту «а» пункта 3.3.2 документации об Аукционе, так как в решение об одобрении или о совершении крупной сделки, представленном в составе заявки на участие в Аукционе, не указана цена сделки.

Оценивая действия Организатора торгов по требованию о представлении участником конкурентной процедуры решения об одобрении крупной сделки, антимонопольный орган отмечает следующее.

Перечень документов, прилагаемых к заявке и предусмотренный пунктом 121 Правил проведения конкурсов или аукционов является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию.

Согласно требованиям названного пункта, заявка на участие в аукционе должна содержать решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копию такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора является крупной сделкой.

Из буквального толкования приведенного пункта следует, что право требования от участника названного решения возникает у Организатора торгов только в том случае, если соблюдены следующие условия:

1. предоставление такого решения обусловлено требованиями Закона об обществах с ограниченной ответственностью (далее — Закон об ООО), учредительными документами такого лица,

2. если для участника конкурентной процедуры предполагаемая сделка является крупной.

Несоблюдение одного из названных условий влечет невозможность требования от Общества решения об одобрении крупной сделки при участии последнего в конкурентной процедуре, наподобие рассматриваемой.

Согласно пункту 9 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2018 № 27 «Об оспаривании крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность» (далее — Постановление Пленума ВАС РФ № 27) для квалификации сделки как крупной необходимо одновременное наличие у сделки на момент ее совершения двух признаков (пункт 1 статьи 46 Закона об ООО):

1) количественного (стоимостного): предметом сделки является имущество, цена или балансовая стоимость (а в случае передачи имущества во временное владение и (или) пользование, заключения лицензионного договора - балансовая стоимость) которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату;

2) качественного: сделка выходит за пределы обычной хозяйственной деятельности, т.е. совершение сделки приведет к прекращению деятельности общества или изменению ее вида либо существенному изменению ее масштабов (пункт 8 статьи 46 Закона об ООО).

Устанавливая наличие данного критерия, следует учитывать, что он должен иметь место на момент совершения сделки, а последующее наступление таких последствий само по себе не свидетельствует о том, что их причиной стала соответствующая сделка и что такая сделка выходила за пределы обычной хозяйственной деятельности.

При этом согласно части 8 статьи 46 Закона об ООО под сделками, не выходящими за пределы обычной хозяйственной деятельности, понимаются любые сделки, которые приняты в деятельности соответствующего общества независимо от того, совершались ли такие сделки таким обществом ранее, если такие сделки не приводят к прекращению деятельности общества или изменению ее вида либо существенному изменению ее масштабов.

Исходя из приведенной правовой позиции и норм положений Закона об ООО, Организатор торгов правомочен требовать от участника прилагать в составе заявки решение об одобрении крупной сделки только в том случае, если у Организатора торгов имеются безусловные основания полагать, что предполагаемая сделка является для лица крупной и выходит за пределы его обычной деятельности.

При этом обязанность доказывания названного факта должна лежать именно на Организаторе торгов, поскольку исходя из части 8 статьи 46 Закона об ООО, любая сделка общества считается совершенной в пределах обычной хозяйственной деятельности, пока не доказано иное.

Названный правовой подход отражен в том числе и в пункте 9 Постановления Пленума ВАС РФ № 27 — о презумпции любой сделки, как совершенной в пределах обычной деятельности лица.

Кроме того, пунктом 122 Правил проведения конкурсов и аукционов не установлена обязанность участника по представлению документов, свидетельствующих о том, что предполагаемая сделка не является для Общества крупной, если последним к заявке не прикладывается решение об одобрении такой сделки.

Таким образом, Организатор торгов не вправе требовать от участника конкурентной процедуры представления решения об одобрении крупной сделки без наличия достаточных оснований и доказательств считать предстоящую сделку таковой.

Применительно к оценке обоснованности позиции Организатора торгов относительно необходимости представления ООО «Жилищный проект» решения об одобрении крупной сделки Комиссия Управления в рассматриваемом случае принимает во внимание специфику предмета заключаемого договора — аренда здания площадью 102,9 кв.м — а также размер ежегодного платежа за объект — 327 331 руб.

Кроме того, учитывая, что представленное в составе заявки Общества решение об одобрении или о совершении крупной сделки датировано 15.08.2018, в нем содержится информация о сторонах сделки, а также указание на предмет сделки и адрес сдаваемого в аренду имущества свидетельствует о его соотносимости с поданной заявкой и относимости к периоду проведения спорных торгов, а также содержит указание на одобрение совершаемой в рамках Аукциона сделки.

Согласно подпункту «з» части 1 раздела 17 «Документы, предоставляемые для участия в аукционе» Информационной карты Аукциона в составе документации об Аукционе: «решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка, обеспечительного взноса или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой». Вместе с тем невозможно однозначно установить, какую цену необходимо указать в решении об одобрении крупной сделки участникам конкурентной процедуры.

При таких обстоятельствах Комиссия Московского УФАС России не усматривает правовых оснований для признания правомерными действий Организатора торгов по отклонению заявки ООО «Жилищный проект», отмечая, что мотив такого отклонения носит сугубо формальный характер и не соответствует целям правового регулирования, определенным законодательством о публичных торгах и законодательством, регламентирующим деятельность обществ с ограниченной ответственностью.

Как установлено Комиссией, цена является изменяемой по итогам заключения договора, поскольку определяется она посредством торгов. Доводы Заказчика, что в протоколе общего собрания участников об одобрении крупной сделки должна содержаться цена годовой арендной платы за указанный в договоре объект не нашли своего подтверждения в связи с тем, что в Аукционной

документации не содержится четкого указания на цену, которая должна быть в решение об одобрении или о совершении крупной сделки.

Также на заседании Комиссии установлено, что ФГУП «Росразмещение» заключен договор аренды № Р18-А/493 объекта федерального недвижимого имущества от 10.09.2018. При этом уведомление Московского УФАС России о принятии жалобы к рассмотрению было направлено после заключения договора (исх. № ИГ/43430/18 от 10.09.2018).

Учитывая изложенное, в рассматриваемых действиях Организатора торгов усматривается нарушение пункта 25 Правил проведения конкурсов или аукционов.

Таким образом, Комиссия решила признать жалобу Заявителя обоснованной.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.
 1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона обоснованной.
 2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пункта 25 Правил проведения конкурсов или аукционов.
 3. Обязательное к исполнению предписание не выдавать в связи с заключением договор аренды № Р18-А/493 объекта федерального недвижимого имущества от 10.09.2018.

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