

Заявитель:

ООО «Полар Трэвел»

Организатор торгов:

Государственное бюджетное
учреждение Ленинградской
области «Фонд имущества
Ленинградской области»

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

по делу № 047/01/18.1-2909/2020

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 03.11.2020

В полном объеме решение изготовлено: 09.11.2020

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 03.11.2020 № 439/1 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

в присутствии представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области»;

от Заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Полар Трэвел»;

заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи

во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции»,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу общества с ограниченной ответственностью «Полар Трэвел» на действия государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области»,

УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Полар Трэвел» (далее – ООО «Полар Трэвел», Заявитель) (вх. № 13170 от 20.10.2020) на действия организатора торгов – государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» (далее – ГБУ «Фонд имущества», Организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона по заключению договора аренды и продажи земельного участка с кадастровым № 47:07:0602014:30, площадью 3658 кв.м., категория земель: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова (изв. № 110920/27739767/01, лот №1).

По мнению Заявителя, рассматриваемый аукцион проводился Организатором торгов с нарушениями Закона о защите конкуренции в части неправомерных, по мнению Заявителя, действий Организатора торгов, выразившихся в наличии нарушений при составлении и размещении документации к данным торгам.

Заявитель просит провести проверку в отношении процедуры проведения данного конкурса, признать жалобу обоснованной.

Уведомлением от 22.10.2020 № 03/01-334 Ленинградским УФАС России жалоба ООО «Полар Трэвел» принята к рассмотрению.

ГБУ «Фонд имущества» представлен отзыв на жалобу Заявителя, в котором Организатор торгов считает рассматриваемую жалобу необоснованной.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

11.09.2020 Организатором торгов на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 110920/27739767/01, Лот № 1 о проведении открытого аукциона по заключению договора аренды и продажи земельного участка с кадастровым № 47:07:0602014:30, площадью 3658 кв.м., категория земель: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова.

Порядок проведения торгов государственного и муниципального имущества установлен 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 № 67).

Комиссией установлено, что согласно части 119 Приказа № 67 организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в документацию об аукционе не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. Изменение предмета аукциона не допускается. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором аукциона или специализированной организацией в порядке, установленном для размещения на официальном сайте

торгов извещения о проведении аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения такие изменения направляются заказными письмами или в форме электронных документов всем заявителям, которым была предоставлена документация об аукционе. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов изменений, внесенных в документацию об аукционе, до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

Комиссией установлено, что в соответствии с информацией, размещенной в разделе «Размер задатка, порядок его внесения и возврата» извещения № 110920/27739767/01 в редакции от 11.09.2020 «Размер задатка – 842 400,00 руб., задатки должны быть зачислены на счет электронной площадки не позднее 16:00 08.10.2020 г. (МСК)». Также положения извещения № 110920/27739767/01 в редакции от 11.09.2020 указывают: «Прием заявок заканчивается (дата окончания приема заявок): **08.10.2020** г. в 16 час. 00 мин. (МСК)».

Однако, Комиссией установлено, что Организатором торгов за один календарный день до окончания срока подачи аукционных заявок участников, а именно 07.10.2020, принято решение о внесении изменений в аукционную документацию в части раздела «Размер задатка, порядок его внесения и возврата» следующего содержания: «Размер задатка – 4 212 000,00 руб., задатки должны быть зачислены на счет электронной площадки не позднее 16:00 13.11.2020 г. (МСК)».

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что в связи с внесенными изменениями в документацию Организатором торгов также продлен срок подачи заявок участников аукциона – «Прием заявок заканчивается (дата окончания приема заявок): 12.11.2020 г. в 16 час. 00 мин. (МСК)».

Из положения части 119 Приказа № 67 следует, что Организатор торгов вправе принять решение о внесении изменений в аукционную документацию не позднее, чем за пять дней до срока окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Комиссией установлено, что особый порядок, допускающий внесение Организатором торгов изменений в положения аукционной документации позже установленного положениями Приказа № 67 срока законодательно не регламентирован.

Представителем Организатора торгов на заседании Комиссии не

представлено доказательств правомерности внесения изменений в документацию о проведении настоящих торгов позже установленного законодательно срока.

При этом продление Организатором торгов срока подачи заявок свидетельствует исключительно о соблюдении ГБУ «Фонд имущества» законодательства в части обязанности организатора торгов увеличить срок подачи заявок на участие в аукционе таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов изменений, внесенных в документацию об аукционе, до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней, и не может являться доказательством правомерности действий в части несвоевременного внесения в документацию о проведении торгов изменений.

Также Комиссией установлено, что в соответствии с частью 22 Приказа № 67 организатором конкурса или аукциона может быть установлено требование о внесении задатка. При этом размер задатка определяется организатором конкурса или аукциона. В случае если организатором конкурса или аукциона установлено требование о внесении задатка, такое требование в равной мере распространяется на всех участников конкурса или аукциона и указывается в извещении о проведении конкурса или аукциона.

В соответствии с пунктом 3 части 24 заявка участника не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе в случаях невнесения задатка, если требование о внесении задатка указано в извещении о проведении конкурса или аукциона.

При этом в силу пункта 12 части 114 Приказа № 67 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления организатором аукциона требования о необходимости внесения задатка. При этом, в случае если организатором аукциона установлено требование о внесении задатка, а заявителем подана заявка на участие в аукционе в соответствии с требованиями документации об аукционе, соглашение о задатке между организатором аукциона и заявителем считается совершенным в письменной форме. Установление требования об обязательном заключении договора задатка между организатором аукциона и заявителем не допускается.

Также согласно пункту 8 части 21 статьи 39.11 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс) извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

При этом согласно подпункту д) пункта 1) части 121 Приказа № 67 заявка на участие в аукционе, среди прочих сведений и документов о заявителе, подавшем такую заявку должна содержать 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 или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой.

В силу части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»).

В соответствии с частью 1 статьи 380 «Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ) задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Согласно части 2 статьи 381 ГК РФ если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.

Из диспозиции части 1 статьи 380, части 2 статьи 381 ГК РФ следует, что главной функцией задатка является обеспечение договорных обязательств. Выдача и получение задатка побуждают стороны к исполнению условий, принятых ими при заключении договора.

Таким образом, потеря задатка одним или возвращение его другим

участником сделки в двойном размере составляют суть обеспечительной функции задатка.

При этом положением части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса установлено, что заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Следовательно, положениями Земельного кодекса установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа в принятии заявки потенциального участника торгов, в том числе, невнесение задатка на счет организатора торгов.

Комиссией установлено, что Организатором торгов путем внесения изменений в аукционную документацию изменен размер задатка с 842 400, 00 рублей, что равно начальной цене предмета аукциона (годовой арендной плате за передаваемый в аренду участок), на 4 212 000,00 рублей, что соответствует арендной плате за земельный участок за 5 лет.

В соответствии с пунктом 17 части 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в

соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Представитель Заявителя на заседании Комиссии пояснил, что увеличение размера задатка в пять раз, а именно, с 842 400,00 рублей до 4 212 000,00 рублей, не позволило ООО «Полар Трэвел» принять участие в настоящем аукционе, с учетом того, что данным участником подана заявка на участие в аукционе и внесен задаток в соответствии с условиями, установленными в редакции извещения от 11.09.2020. Следовательно, требования, установленные в извещении от 07.10.2020, не обусловленные требованиями действующего законодательства, ограничили круг участников аукциона.

При этом представитель Заявителя пояснил, что внесение задатка фактически подразумевает отсутствие у арендатора всей суммы денег на руках, а внесенные денежные средства арендатором являются гарантией для арендодателя того, что второй участник сделки – арендатор найдет необходимые денежные средства в сроки, указанные в соглашении.

Также представитель Заявителя пояснил, что отсутствие у участника аукциона финансовой возможности оплаты задатка для участия в аукционе в размере арендной платы за участок однократно за 5 лет не может служить критерием допуска такого участника к участию в торгах в силу того, что лишь определяет лишь его финансовые возможности на момент проведения аукциона, не позволяя добросовестным арендаторам получить интересующий объект аренды в пользование с учетом своевременного внесения арендной платы на протяжении установленного срока аренды. Следовательно, устанавливая высокий входной финансовый барьер для участников аукциона, Организатор торгов действует исключительно в собственных интересах, не подкрепляя свою позицию требованиями действующего законодательства, что в конечном итоге ограничивает круг участников торгов.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что действующим законодательством не установлены ограничения в части требований к размеру задатка, предусмотренного аукционной документацией.

Однако, представитель Организатора торгов не смог пояснить, в связи с чем Организатором торгов принято решение о существенном увеличении размера задатка для участия в настоящем аукционе.

При этом установление высокого размера задатка по отношению к начальной цене лота, а именно, превышение такой цены в пять раз, ограничивает число участников аукциона, что ведет к нарушению прав лиц, желающих принять участие в торгах, и направлено, по мнению Комиссии, на ограничение доступа потенциальных участников к участию в аукционе.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что внесенными 07.10.2020, то есть, за день до окончания первоначального срока подачи заявок на участие в аукционе, изменениями, а именно, пятикратно увеличив размер задатка для участия в торгах, Организатор торгов ограничил возможность для участия в аукционе как для потенциальных участников, так и для участников, подавших заявки на основании условий, изложенных в редакции извещения о проведении торгов от 11.09.2020.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Полар Трэвел» на действия Организатора торгов - государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение порядка проведения открытого аукциона по заключению договора аренды и продажи земельного участка с кадастровым № 47:07:0602014:30, площадью 3658 кв.м., категория земель: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им.

Свердлова (изв. № 110920/27739767/01, лот №1).

3. Выдать Организатору торгов предписание о выполнении действий по устранению выявленного нарушения.

4. Передать материалы жалобы ООО «Полар Трэвел» уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России для рассмотрения вопроса о наличии/отсутствии нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции в действиях Организатора торгов.

ПРЕДПИСАНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

по делу № 047/01/18.1-2909/2020

03 ноября 2020 года
Санкт-Петербург

Санкт-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) на основании Приказа от 03.11.2020 № 439/1 в составе:

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании Решения от 03.11.2020 № Р/03/01-117, принятого по результатам рассмотрения жалобы ООО «Полар Трэвел» на действия организатора торгов – государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» (далее – ГБУ «Фонд имущества», Организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона по заключению договора аренды и продажи земельного участка с кадастровым № 47:07:0602014:30, площадью 3658 кв.м., категория земель: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы),

расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова (изв. № 110920/27739767/01, лот №1),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов в срок **до 09 декабря 2020** года совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения открытого аукциона по заключению договора аренды и продажи земельного участка с кадастровым № 47:07:0602014:30, площадью 3658 кв.м., категория земель: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова (изв. № 110920/27739767/01, лот №1) в соответствии с законодательством с учетом настоящего решения.
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган **не позднее пяти дней** с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).