

Исх. №АЯ-04/10859 от 30.08.2022 г.

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии организатора торгов ИП Голубина С.В. (лично), в отсутствии представителей МБДОУ «Детский сад №235 общеразвивающего вида» Советского района г. Казани, заявителя <...> – (физическое лицо), о времени и месте рассмотрения жалобы уведомленных надлежащим образом, рассмотрев в режиме видеоконференции жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №10312/ж от 10.08.2022 г.) на действия организатора торгов ИП Голубина С.В. при проведении аукциона в электронной форме по продаже размера ежегодной арендной платы нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении МБДОУ «Детский сад № 135 комбинированного вида» Советского района г. Казани, номер извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> №22000016290000000002, лот №1,

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении торгов №22000016290000000002 опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> 27.07.2022г.

Организатор аукциона – Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 135 комбинированного вида» Советского района г. Казани.

Специализированная организация – Индивидуальный предприниматель Голубин Станислав Викторович.

Дата и время начала подачи заявок – 26.05.2022 10:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок – 01.08.2022 10:00 (МСК)

Начало проведения торгов – 02.08.2022 10:00 (МСК)

Предмет торгов: Продажа размера годовой арендной платы нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении Муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения «Детский сад № 135 комбинированного вида» Советского района г. Казани.

Место расположения муниципального имущества – 420025, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 62Б.

Описание и технические характеристики имущества : МБДОУ «Детский сад № 135 комбинированного вида» Советского района г. Казани, помещения 3 этажа № 21 – музыкальный зал – 124,7 кв.м., № 60- раздевалка -18,7 кв.м., № 59- группа- 45,7 кв.м.;

№ 51- туалет – 8,7 кв.м.; № 52- туалет – 2,1 кв.м.; № 55- туалет – 2,1 кв.м.; № 41 – группа – 48,6 кв.м, № 39 – раздевалка – 18,0 кв.м., № 43- туалет – 8,6 кв.м.; № 44- туалет – 2,1 кв.м.; № 47- туалет – 2,1 кв.м.

Общая площадь, сдаваемых в аренду помещений- 281,4 кв.м.

Целевое назначение федерального имущества, права на которое передаются по договору: Дополнительное образование детей, организация воскресной школы. Проведение занятий по подготовке к школе с детьми от 3 до 6 лет, 1 раз в неделю, по субботам, с 8.30 до 17.30, с сентября по апрель включительно.

Срок действия договора: Договор аренды имущества заключается на срок 5 лет с даты передачи арендатору объекта по акту приема-передачи.

Начальная цена – 84 480,96 рублей.

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проведены с нарушениями норм действующего законодательства.

Организатор торгов, с доводами, изложенными в жалобе не согласился, на заседании Комиссии 18 августа 2022 года представил устные и письменные пояснения, а также документацию по торгам, которая приобщены к материалам дела.

В ходе заседания Комиссией Татарстанского УФАС России был объявлен перерыв до 25 августа 2022 года.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения извещения приходит к следующим выводам.

Относительно довода заявителя о том, что победителем аукциона признано аффилированное с организатором торгов лицо.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;

4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 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).

В соответствии с пунктом 1 Правил настоящие правила устанавливают порядок организации и 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) в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Согласно пункту 5 Правил организатор конкурса или аукциона вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (далее - специализированная организация) 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.

Пунктом 7 Правил установлено, что специализированная организация не может быть участником конкурса или аукциона, при проведении которых эта организация осуществляет функции, указанные в пункте 5 настоящих Правил.

Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что МБДОУ «Детский сад № 235 общеразвивающего вида» Советского района г. Казани в установленном порядке привлекло к организации аукциона ИП Голубина Станислава Викторовича на основании договора №б/н на оказание услуг специализированной организации от 06.05.2022г.

В соответствии с пунктом 17 Правил 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.

Пунктом 18 Правил установлено, что участники конкурсов или аукционов должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам.

Согласно пункту 24 Правил заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе в случаях:

- 1) непредставления документов, определенных пунктами 52 и 121 настоящих Правил, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствия требованиям, указанным в пункте 18 настоящих Правил;
- 3) невнесения задатка, если требование о внесении задатка указано в извещении о проведении конкурса или аукциона;
- 4) несоответствия заявки на участие в конкурсе или аукционе требованиям конкурсной документации либо документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота);
- 5) подачи заявки на участие в конкурсе или аукционе заявителем, не являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства, физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, либо не соответствующим требованиям, установленным частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", в случае проведения конкурса или аукциона, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным законом "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
- 6) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного

производства;

7) наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе.

Пунктом 142 Правил установлено, что победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора. При проведении аукционов в соответствии с Постановлением N 333 победителем признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона от 02.08.2022г. победителем торгов признано Частное учреждение дополнительного образования «Частная школа «Ученый малыш» (ИНН 1654029553/КПП 165501001, 420015, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Карла Маркса, 5, 27).

Согласно Выписке из Единого государственного реестра юридических лиц директором и учредителем ЧУДО «Ученый малыш» является Голубин Станислав Викторович (ИНН 165900414526), который также является организатором торгов.

Вместе с тем, частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлено, что при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

По смыслу указанной нормы не допускаются к участию в аукционе лица, аффилированность которых сама по себе создает условия для преимущественных условий для определенных лиц.

Правила устанавливают порядок организации и проведения аукционов в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Из системного толкования вышеуказанных положений, а также положений Закона о защите конкуренции следует, что представление одним лицом как организатора торгов, так и участника закупки препятствует достижению указанных целей и может привести к нарушению равенства участников закупки, баланса интересов участников закупки и заказчика, к предоставлению необоснованных преференций одному из участников.

В случае, когда непосредственно организатор торгов является директором

(учредителем) победителя торгов (участника закупки) свидетельствует о возникновении конфликта интересов и приводит к ограничению конкуренции при проведении закупки, поскольку интересы организатора торгов и участника закупки фактически представляет одно лицо.

Организатором конкурса допущены нарушения, выразившиеся в создании ЧУДО «Ученый малыш» преимуществ перед остальными участниками конкурса в отношении передаваемого муниципального имущества, допущены нарушения правил проведения торгов, установленных законом.

В рассматриваемом случае признание победителем торгов участника, единоличным исполнителем которого является непосредственно сам организатор аукциона свидетельствует о злоупотреблении со стороны организатора торгов, в том числе путем создания указанному участнику торгов преимущественных условий, что является нарушением требований пункта 2, 4 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, а также пункта 1 Правил.

Довод заявителя признан обоснованным.

Относительно довода заявителя о признании победителем участника торгов, подавшего более позднее ценовое предложение, которое соответствует ценовому предложению заявителя.

В соответствии с пунктом 138 Правил аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона".

Пунктом 141 Правил установлен порядок проведения аукциона:

1) аукционная комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). В случае проведения аукциона по нескольким лотам аукционная комиссия перед началом каждого лота регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона, подавших заявки в отношении такого лота (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее - карточки);

2) аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона (лота), номера лота (в случае проведения аукциона по нескольким лотам), предмета договора, начальной (минимальной) цены договора (лота), "шага аукциона", после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора;

3) участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с "шагом аукциона" в порядке, установленном пунктом 139 настоящих Правил, поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене;

4) аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с "шагом аукциона", а также новую цену договора, увеличенную в соответствии с "шагом аукциона" в порядке, установленном пунктом 139 настоящих Правил, и "шаг

аукциона", в соответствии с которым повышается цена;

5) если после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, участник аукциона, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора аукциона о желании заключить договор (далее - действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;

6) если действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным подпунктом 5 пункта 141 настоящих Правил, аукционист вновь предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора, после чего, в случае если такие предложения были сделаны и после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, действующий правообладатель вправе снова заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;

7) аукцион считается окончанным, если после троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора или после заявления действующего правообладателя о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона (лота), последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора.

Согласно пункту 142 Правил победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора. При проведении аукционов в соответствии с Постановлением N 333 победителем признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона №U22000016290000000002-3 от 02.08.2022г. последняя и предпоследняя ставки в ходе проведения торгов были поданы следующими участниками:

Номер лота Наименование лота статус участника	- Наименование / участника	Ставка участника	Время подачи ставки	Номер по результатам ранжирования
№ 1 - Продажа размера ежегодной арендной платы нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении Муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения «Детский сад	<...> (физическое лицо)	-101 377, 16 руб.	02.08.2022 10:17:50	1

№ 135 комбинированного вида» Советского района г. Казани  Участник, сделавший предпоследнее предложение				
№ 1 - Продажа размера ежегодной арендной платы нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении Муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения «Детский сад № 135 комбинированного вида» Советского района г. Казани  Участник, сделавший предпоследнее предложение	ЧУДО "Ученый малыш"	101 377, 16 руб.	02.08.2022 10:21:07	2

Таким образом, обоими участниками были поданы одинаковые ценовые предложения.

Вместе с тем, заявителем <...> – (физическое лицо) ценовое предложение в размере 101 377, 16 рублей было подано ранее на 3 минуты, а именно 02.08.2022г. в 10:17:50 часов, тогда как ЧУДО «Ученый малыш» подало свое предложение в 10:21:07 часов.

Согласно пояснениям организатора торгов, между ЧУДО «Ученый малыш» и МБДОУ «Детский сад № 135 комбинированного вида» Советского района г. Казани был заключен договор № № 2022-07-11/01 от 11.07.2022 года сроком до 30 рабочих дней в соответствии с пунктом 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 11 части 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, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

Данный договор был предоставлен вместе с заявкой, поступившей от ЧУДО «Ученый малыш» для участия в торгах.

В соответствии с частью 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Согласно п. 15 Разъяснений ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 06.12.2011 N 401-ФЗ) и Правил 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, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Пунктом 31 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 г. N66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" предусмотрено, что по смыслу статьи 621 ГК РФ заключение (продление) договора аренды на новый срок является заключением нового договора.

Таким образом, договор аренды государственного или муниципального имущества, может быть продлен в порядке, установленном частями 9 - 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в случаях, если такой договор был заключен в соответствии с законодательством Российской Федерации, иное не установлено договором и срок действия договора не ограничено законодательством Российской Федерации.

Указанная норма может быть применена только по истечении срока действия договора аренды, заключенного ранее. При этом арендатором должны быть исполнены надлежащим образом свои обязанности по данному договору.

Договор аренды государственного или муниципального имущества, продленный на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, может быть продлен по тем же основаниям неограниченное количество раз при условии соблюдения требований, установленных частью 9 указанной статьи.

Таким образом, поскольку для реализации преимущественного права действующий правообладатель должен участвовать в торгах (конкурсе, аукционе), уведомлением со стороны действующего правообладателя организатора торгов (конкурса, аукциона) о желании заключить договор является подача заявки на участие в таком конкурсе (аукционе).

Таким образом, подавая заявку для участия в процедуре №22000016290000000002 ЧУДО «Ученый малыш» заявил о своем преимущественном праве и желании заключить договор по объявленной наиболее высокой цене договора и был признан победителем торгов.

Аукцион продлился до 11.40 02.08.2022 г. и у претендента <...> – (физическое лицо) было больше часа времени для увеличения ставки, однако ставка <...> – (физическое лицо) не была увеличена.

Вместе с тем, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что действующим законодательством не предусмотрено положений о возникновении преимущественного права у участника торгов в случае заключения с ним договора ранее сроков проведения аукциона в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренцию.

Учитывая, что ранее Комиссией было установлено, что директором и учредителем торгов является непосредственно сам организатор торгов, заключение договора № 2022-07-11/01 от 11.07.2022 года между ЧУДО «Ученый малыш» и МБДОУ «Детский сад № 135 комбинированного вида» Советского района г. Казани сроком до 30 рабочих дней в соответствии с пунктом 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции свидетельствует о предоставлении преимущественных условий для ЧУДО «Ученый малыш» и неправомерном признании его победителем аукциона при условии ранее поданного ценового предложения иным участником торгов, что свидетельствует об ограничении конкуренции.

Вместе с тем, организатором торгов не представлено достаточных доказательств и нормативно-правового обоснования, свидетельствующих о наличии у победителя закупки преимущественного права.

При прочих равных условиях, победителем торгов признается участник, сделавший первое ценовое предложение.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов заявителя.

Организатор торгов признан нарушившим требования пункта 142 Правил.

Относительно довода заявителя о том, что организатором торгов на официальном

сайте заранее был размещен акт экспертной оценки с согласованием аренды помещений победителю торгов.

Пунктом 114 Правил установлено, что документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать:

1) в соответствии с пунктами 120 - 122 настоящих Правил требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, в том числе заявки, подаваемой в форме электронного документа, и инструкцию по ее заполнению;

2) форму, сроки и порядок оплаты по договору;

3) порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения;

4) порядок передачи прав на имущество, созданное участником аукциона в рамках исполнения договора, заключенного по результатам аукциона, и предназначенное для поставки товаров (выполнения работ, оказания услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием имущества, права на которое передаются по договору, в случае если создание и передача такого имущества предусмотрены договором;

5) порядок, место, дату начала и дату и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. При этом датой начала срока подачи заявок на участие в аукционе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона. Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе устанавливаются в соответствии с пунктом 103 настоящих Правил;

6) требования к участникам аукциона, установленные пунктом 18 настоящих Правил;

7) порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе. При этом срок отзыва заявок на участие в аукционе устанавливается в соответствии с пунктом 128 настоящих Правил;

8) формы, порядок, даты начала и окончания предоставления участникам аукциона разъяснений положений документации об аукционе в соответствии с пунктом 118 настоящих Правил;

9) величину повышения начальной цены договора ("шаг аукциона");

10) место, дату и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе;

11) место, дату и время проведения аукциона;

12) 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;

13) размер обеспечения исполнения договора, срок и порядок его предоставления в случае если организатором аукциона установлено требование об обеспечении исполнения договора. Размер обеспечения исполнения договора устанавливается организатором аукциона. При этом требование об обеспечении исполнения договора при проведении аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом N 209-ФЗ, не устанавливается;

14) срок, в течение которого должен быть подписан проект договора; составляющий не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя;

15) дату, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору. Осмотр обеспечивает организатор аукциона или специализированная организация без взимания платы. Проведение такого осмотра осуществляется не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе;

16) указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается;

17) указание на то, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты;

18) копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов;

19) копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается.

Согласно пункта 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.

Комиссией установлено, что в составе документов, размещенных на официальном сайте организатором торгов был размещен акт экспертной оценки последствий

принятия решения о сдаче в аренду объекта социальной инфраструктуры для детей, в котором было указано наименование арендодателя – ЧУДО «Ученый малыш» и прописаны сроки договора аренды в соответствии с условиями аукционной документации: 5 лет.

Согласно пояснениям организатора торгов, акт экспертной оценки был размещен в целях доведения до всех участников торгов, что имеется преимущественное право у ЧУДО «Ученый малыш».

Кроме того, согласно определению Верховного суда РФ от 28.01.2019 года №305-ЭС18-23815 по делу № А40-216547/2017 в случае заключения договора аренды без предоставления акта экспертной оценки последствий заключения договора аренды, может повлечь за собой расторжение договора аренды на основании того, что такой договор посягает на права и охраняемые законом интересы детей, обеспечение безопасности жизни и здоровья которых осуществляется государством и гарантируется Конституцией Российской Федерации.

Вместе с тем, Комиссия приходит к выводу, что размещение акта экспертной оценки в составе документов с указанием конкретного наименования арендодателя и сроков заключения договора (в соответствии с условиями извещения) является неправомерным и свидетельствует об определении победителя аукциона до проведения торгов, так как при наличии иных участников и возможного победителя торгов данный акт экспертной оценки будет ничтожным.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, довод заявителя признан обоснованным.

Организатором торгов нарушены требования пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №10312/ж от 10.08.2022г.) на действия организатора торгов ИП Голубина С.В. при проведении аукциона в электронной форме по продаже размера ежегодной арендной платы нежилого помещения, находящегося в оперативном управлении МБДОУ «Детский сад № 135 комбинированного вида» Советского района г. Казани, номер извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> №22000016290000000002, лот №1 обоснованной.

Признать организатора торгов ИП Голубина С.В. нарушившим требования пункта 2, 4 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции», пунктов 1, 142 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 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».

Выдать организатору торгов ИП Голубину С.В., МБДОУ «Детский сад № 235 общеразвивающего вида» Советского района г. Казани предписание об устранении нарушений действующего законодательства.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)