

## РЕШЕНИЕ

принятое по результатам рассмотрения жалобы физического лица

12.05.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Акцент»

В отсутствие физического лица (далее – Заявитель), надлежащим образом извещенных о дате, времени и месте заседания комиссии.

В присутствии представителя Федерального государственного учреждения культуры и искусства «Военно-исторический музей артиллерии, инженерных войск и войск связи» (далее – Организатор торгов)

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу Заявителя (вх. от 29.04.2015 № 9338) на действия Организатора торгов – Федеральное государственное учреждение культуры и искусства «Военно-исторический музей артиллерии, инженерных войск и войск связи» при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды на часть нежилого помещения 2-Н (ком 65-66) площадью 144,4 м<sup>2</sup>, расположенного на 1-м этаже в здании «Военно-исторический музей артиллерии, инженерных войск и войск связи» общей площадью 28 318,7 кв. м (инвентарный № 9/23) по адресу Санкт-Петербург, Петроградский район, Александровский парк, д. 7, литер Б. (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №080415/0013808/01, лот №1) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

### УСТАНОВИЛА:

Извещение №080415/0013808/01, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 08.04.2015.

Дата окончания приема заявок – 30.04.2015.

Дата подведения итогов – 12.05.2015.

Предметом аукциона является часть нежилого помещения 2-Н (ком 65-66) площадью 144,4 м<sup>2</sup>, расположенного на 1-м этаже в здании «Военно-исторический музей артиллерии, инженерных войск и войск связи» общей площадью 28 318,7 кв.

м (инвентарный № 9/23) по адресу Санкт-Петербург, Петроградский район, Александровский парк, д. 7, литер Б.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды в части отсутствия в аукционной документации правил и условий проведения аукциона, в части нарушения требований к составу заявки (требование о представлении в составе заявки предложения об условиях выполнения работ), а также содержание в соглашении о задатке пунктов, противоречащих действующему законодательству.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данного аукциона, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Порядок проведения открытого аукциона на право заключения договора на часть здания, находящегося в государственной собственности регулируется правилами, 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), а также «Гражданским кодексом Российской Федерации (частью первой)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК России)

Документацией об аукционе (п. 12) установлен задаток в размере 20% начальной (минимальной) годовой арендной платы – 102 580 (Сто две тысячи пятьсот восемьдесят) рублей 80 копеек. Также в этом пункте указаны реквизиты счета для перечисления обеспечения и форма соглашения о задатке - приложение № 6. Пунктом 3.10. Формы соглашения о задатке предусмотрено, что если Задаткодатель после внесения задатка не принял участие в Аукционе (за исключением случаев, указанных в пунктах 3.3, 3.4, 3.6 и 3.8 настоящего Соглашения), то это рассматривается как действие, направленное на срыв Аукциона. В этом случае Задаткодатель обязан выплатить Задаткополучателю штраф в размере суммы задатка, указанной в п. 1.1 настоящего Соглашения, в течение пяти банковских дней со дня получения письменного требования Задаткополучателя. Согласно пункту 3.11. Формы соглашения о задатке, если Задаткодатель, допущенный к участию в Аукционе, отказался представить предложение о размере арендной платы за пользование Имуществом, либо представил предложение, содержащее величину размера арендной платы ниже установленного стартового размера арендной платы за пользование Имуществом, либо иным образом отказался от участия в Аукционе, то это рассматривается как действие, направленное на умышленный срыв Аукциона. В этом случае

Задаткодатель обязан выплатить Задаткополучателю штраф в размере суммы задатка, указанной в п.1.1 настоящего Соглашения в течение пяти банковских дней со дня получения письменного требования Задаткополучателя.

Таким образом, исходя из смысла п. 3.10 и 3.11 в случае неучастия в аукционе задаток участнику аукциона не возвращается.

Согласно статье 8 ГК России обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом иными правовыми актами, а также действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с пунктом 4 статьи 448 ГК России участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

В силу пункта 1 статьи 329 ГК России задаток является одним из способов обеспечения исполнения обязательств.

Исходя из пункта 1 статьи 380 ГК России, 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.

В силу статьи 381 ГК России при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416) задаток должен быть возвращен (пункт 1). 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 (пункт 2).

Из содержания изложенных норм права следует, что задаток является способом исполнения обязательства по заключенному договору. Поэтому, задатком не может обеспечиваться обязательство, возникновение которого лишь предполагается, поскольку обязательство, возникающее на основе соглашения о задатке, является акцессорным (дополнительным) и, следовательно, оно производно и зависимо от основного (обеспечиваемого задатком) обязательства, может существовать лишь при условии действия основного обязательства.

По смыслу положений статьи 380 ГК России аванс, подобно задатку, засчитывается в счет будущих платежей, то есть выполняет платежную функцию. Однако в отличие от задатка аванс не выполняет обеспечительной функции, поэтому независимо от того, в силу каких причин не исполнено обязательство, сторона, получившая соответствующую сумму, обязана ее вернуть.

Кроме того, из содержания пункта 4 статьи 448, статей 329, 380, 381 ГК России следует, что задаток подлежит возврату всем участникам торгов, которые такие торги не выиграли.

Понятие обязательства дано в статье 307 ГК России, которой установлено, что в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

Для возникновения у стороны гражданских правоотношений обязательства в силу указания закона необходимо прямое указание в законе на возникновение у конкретного лица определенного обязательства.

Действующее законодательство, регулирующее порядок проведения торгов по продаже права на заключение договора аренды объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не содержит указание на возникновение у лица, допущенного к участию в аукционе, гражданско-правовой обязанности принять участие в аукционе. Возможность отказаться от участия в аукционе после окончания срока подачи заявок на участие в аукционе действующим законодательством не урегулирована. Вместе с тем законом не предусмотрены обязанность участия в аукционе лица, не отозвавшего свою заявку и приобретшего статус участника аукциона, а также обязанность участника аукциона принять участие в торгах.

Кроме того, пунктом 4 статьи 448 ГК России установлена обязанность организатора торгов вернуть задатки участникам аукциона, которые не стали победителями аукциона. Исходя из изложенных норм права, единственный возможный случай отказа в возврате задатка претенденту это уклонение от подписания протокола о результатах торгов.

Таким образом, неявка истца для участия в торгах не является основанием для отказа в возврате суммы внесенного им задатка.

Удержание Организатором торгов суммы задатка, уплаченного участниками торгов, но не явившихся на аукцион приведет к нарушению принципа возмездности и неосновательному обогащению.

Указанные отношения в части порядка проведения торгов регулируются нормами ГК России, в связи с чем положения подзаконных актов, в частности, приказов Федеральной антимонопольной службы, должны применяться в части, не противоречащей нормам ГК России.

Иной довод, на который ссылается Заявитель – отсутствие в документации об аукционе правил и условий проведения аукциона.

Согласно пункту 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения:

- 1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона;
- 2) место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество;
- 3) целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору;
- 4) начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом;
- 5) срок действия договора;
- 6) срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети «Интернет», на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена;
- 7) требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка;
- 8) срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона, устанавливаемый с учетом положений пункта 107 настоящих Правил;
- 9) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом №209-ФЗ.

Пунктом 114 Правил предусмотрено, 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 № 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 п. 2 ст. 448 ГК России, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать, во всяком случае, сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и **порядке проведения**, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных пунктом 2 статьи 448 ГК России, является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными.

Комиссией Санкт-Петербургского УФАС установлено, что в извещении №080415/0013808/01 отсутствует порядок проведения торгов, а именно отсутствует информация об определении лица выигравшего торги и также непосредственно сам порядок проведения аукциона.

Таким образом, Организатор торгов должен разместить в извещении о проведении торгов помимо сведений, указанных в пункте 105 Правил, также всю информацию, предусмотренную пунктом 2 ст. 448 ГК России.

Согласно п. 120 Правил заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме,

которые установлены документацией об аукционе.

В соответствии со п.п. 2 п. 121 Правил заявка на участие в аукционе должна содержать предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества. В случаях, предусмотренных документацией об аукционе, также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации. Данное требование содержится в п. 2 документации об аукционе.

Таким образом, довод Заявителя о неправомерном требовании, установленном Организатором торгов в части включения в состав заявки предложения об условиях выполнения работ, не находят своего подтверждения.

Комиссией Санкт-Петербургского УФАС также установлены иные нарушения процедуры проведения торгов.

Пунктом 107 Правил предусмотрено, что Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Извещение об отказе от проведения аукциона размещается на официальном сайте торгов в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор аукциона направляет соответствующие уведомления всем заявителям. В случае если установлено требование о внесении задатка, организатор аукциона возвращает заявителям задаток в течение пяти рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона.

Дата окончания приема заявок – 30.04.2015. В п. 8 извещения о проведении торгов срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона 26.05.2015. Соответственно, Организатором торгов нарушен срок отказа о проведении аукциона.

В соответствии с Пунктом 116 Правил сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

В извещении, опубликованном на сайте [forgi.gov.ru](http://forgi.gov.ru) дата подведения итогов – 15.05.2015, однако в документации об аукционе в п. 12 указана дата подведения итогов – 12.05.2015.

Таким образом, Организатором торгов были допущены нарушения порядка организации и проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды на часть нежилого помещения 2-Н (ком 65-66) площадью 144,4 м<sup>2</sup>, расположенного на 1-м этаже в здании «Военно-исторический музей артиллерии, инженерных войск и войск связи» общей площадью 28 318,7 кв. м (инвентарный №

9/23) по адресу Санкт-Петербург, Петроградский район, Александровский парк, д. 7, литер Б. (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №080415/0013808/01, лот №1).

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов Федерального государственного учреждения культуры и искусства «Военно-исторический музей артиллерии, инженерных войск и войск связи» нарушение пункта 2 и пункта 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также пунктов 107, 116 Приказа 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».
3. В связи с тем, что предписание об аннулировании торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды на часть нежилого помещения 2-Н (ком 65-66) площадью 144,4 м<sup>2</sup>, расположенного на 1-м этаже в здании «Военно-исторический музей артиллерии, инженерных войск и войск связи» общей площадью 28 318,7 кв. м (инвентарный № 9/23) по адресу Санкт-Петербург, Петроградский район, Александровский парк, д. 7, литер Б выдано по жалобе ООО «Акцент», предписание по жалобе физического лица не выдавать.