

а принятия решения 06.03.2019 г.

г. Симферополь

иссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу аstopoлю (далее по тексту - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение цедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

дседатель Комиссии – "..."

смотрев жалобу ЗАО «ТД «ИЗКОРМ» (вх. № 324/09 от 15.02.2019 г.) (далее – Заявитель) на ствия организатора торгов – Муниципальное унитарное предприятие «Симрайторг» лципального образования Симферопольский район Республики Крым (далее - Организатор ов, МУП «Симрайторг») при проведении аукциона на право заключения договора аренды лципального имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального азования Симферопольский район Республики Крым, закрепленного на праве хозяйственного зния за МУП «Симрайторг», расположенного по адресу: Республика Крым, с. Кольчугино, ул. ва, 7б (извещение на сайте torgi.gov.ru № 110119/16800195/02),

в присутствии представителя организатора торгов – С. Е.В. (Доверенность б/н от 09.01.2019 г.),

сутствии заявителя,

ответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите уренции»,

УСТАНОВИЛА:

2.2019 г. в Крымское УФАС России поступила жалоба ЗАО «ТД «ИЗКОРМ» (вх. № 324/09) на ствия организатора торгов – МУП «СИМРАЙТОРГ» муниципального образования иферопольский район Республики Крым при проведении аукциона на право заключения звора аренды недвижимого муниципального имущества, закрепленного на праве йственного ведения за МУП «СИМРАЙТОРГ» МО Симферопольский район Республики Крым, положенного по адресу: Республика Крым, с. Кольчугино, ул. Чехова, 7б (извещение на сайте i.gov.ru № 110119/16800195/02). Характеристика объекта: нежилое здание, общей площадью 2 кв.м. (кадастровый номер <...> :12:070101:990).

лнению Заявителя, Организатором торгов установлен необоснованно высокий размер атка.

В ходе рассмотрения жалобы, изучения представленных документов и пояснений, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

ументация об аукционе разработана в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 7.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 «О ядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров возмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, дусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального щества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров :ет осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Правила).

1.2019 Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru размещено извещение о проведении ов № 110119/16800195/02, согласно которому определено, что дата начала приема заявок – 1.2019, дата окончания приема заявок – 12.02.2019, дата проведения аукциона – 14.02.2019.

ответствии с извещением № 110119/16800195/02 предметом открытого аукциона является месячный платеж по договору аренды имущества установленный в размере 12661,58 руб без НДС. Начальная (минимальная) цена договора аренды установлена в сумме 3038779,20 руб. без НДС (сумма рассчитана исходя из ежемесячного платежа (12661,58 руб) и срока аренды, на который передается имущество (20 лет). Размер задатка - 4000000,00 руб без НДС.

Пунктом 22 Правил определено, что 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.

Подпунктом 3 пункта 24 Правил предусмотрено, что заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе в случае невнесения задатка, если требование о внесении задатка указано в извещении о проведении конкурса или аукциона.

На основании подпункта 7 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должно быть указано, в том числе, требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка.

В силу подпункта 12 пункта 114 Правил проведения конкурсов 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.

Таким образом, действительно, Правилами предусмотрены полномочия организатора аукциона устанавливать требование о необходимости внесения задатка.

Несомненно с тем, по мнению Комиссии Крымского УФАС России, право организатора торгов окончательно устанавливать размер задатка не должно иметь своей целью сокращения числа участников или приводить к ограничению конкуренции.

Согласно пункту 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о конкуренции) конкуренция – это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно статье 8 Конституции РФ гарантируется поддержка конкуренции.

Согласно статье 10 ГК РФ не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Согласно статье 15 Закона о конкуренции предусмотрено, что федеральным органам исполнительной власти запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые ведут или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: координация действий организаторами торгов, запроса котировок или заказчиками деятельности его участников; предоставление участнику торгов, запроса котировок или нескольким участникам торгов, запроса котировок преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, в том числе путем предоставления информации, если иное не установлено федеральным законом; нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок; участие организаторов торгов, запроса котировок или заказчиков и (или) работников организаторов торгов, запроса котировок или заказчиков и (или) работников организаторов торгов, запроса котировок или заказчиков

ировок или работников заказчиков в торгах, запросе котировок.

им образом, несмотря на отсутствие в приведенных выше [Правилах](#) проведения конкурсов и аукционов требований к размеру задатка на участие в аукционе, право организатора торгов остоятельно устанавливать размер задатка не является безусловным и безграничным.

определении размера задатка организатор торгов должен действовать мотивированно и активно в пределах допустимого в целях расширения возможности физических и юридических лиц в получении прав в отношении государственного или муниципального имущества, исходя из рыночной цены аукционной единицы.

установленный МУП «Симрайторг» размер задатка в сумме 4000000,00 руб., превышает месячную начальную цену (12661,58) более чем в 300 раз и выше начальной (минимальной) цены по договору (3038779,20 руб), рассчитанной за весь срок аренды (20 лет), что входит в противоречие с целями антимонопольного регулирования, поскольку фактически направлено на ограничение доступа к участию в аукционе.

решений по установлению суммы задатка (4000000,00 руб) для участия в аукционе по извещению 10119/16800195/02 Организатором торгов антимонопольному органу не представлено.

решением Крымского УФАС России довод заявителя признан обоснованным.

данная позиция антимонопольного органа подтверждается судебной практикой, в частности постановлением Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.05.2013 г. № А67-829/2013.

к извещению Заявителя, в перечне документов для подачи заявки с приложенными документами на участие в аукционе Организатором торгов установлены излишние требования, нарушающие пункты 121 и 122 Правил.

в пункте 121 Правил содержится закрытый перечень документов, необходимых к предоставлению заявителями для участия в аукционе в том числе:

копии документов или копии документов, подтверждающие внесение задатка, в случае если в документации об аукционе содержится требование о внесении задатка (платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка).

в соответствии с [пунктом 122](#) Правил, не допускается требовать от претендента на участие в аукционе иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных [пунктом 121](#) Правил.

в соответствии с Приложением № 2 Документации об аукционе по извещению № 10119/16800195/02, заявка на участие в Аукционе, которую представляет Заявитель, должна содержать, в том числе:

платежное поручение, либо квитанция на оплату задатка с отметкой банка – подлинник и копия.

документ, подтверждающий наличие счета для возврата задатка (копия договора с банком или выписка из банка).

им образом, установленные Организатором торгов требования о необходимости предоставления претенденту для участия в аукционе подлинника и копии платежного поручения с квитанцией, нарушают подпункт 3 пункта 121 Правил. Установленное Организатором торгов условие для участия в аукционе о предоставлении документа, подтверждающего наличие счета для возврата задатка, является излишним требованием, что является нарушением требований пункта 122 Правил.

решением Крымского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода об установлении

анизатором торгов излишних требований документов, необходимых для предоставления на эти в аукционе.

следует из заявления, Организатором торгов в Документации об аукционе содержатся звия, нарушающие требования Правил при которых задаток не возвращается, а также торые пункты Документации об аукционе несут двусмысленное толкование относительно тка.

асно пункту 147 Правил определено, что в случае если было установлено требование о зении задатка, организатор аукциона в течение пяти рабочих дней с даты подписания токола аукциона обязан вернуть задаток участникам аукциона, которые участвовали в дионе, но не стали победителями, за исключением участника аукциона, который сделал дпоследнее предложение о цене договора. Задаток, внесенный участником аукциона, который лал предпоследнее предложение о цене договора, возвращается такому участнику аукциона чение пяти рабочих дней с даты подписания договора с победителем аукциона или с таким стником аукциона. В случае если один участник аукциона является одновременно победителем диона и участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, при нении указанного участника аукциона от заключения договора в качестве победителя диона задаток, внесенный таким участником, не возвращается.

ив Документацию об аукционе, Комиссией Крымского УФАС России было установлено, что анизатор торгов не возвращает задаток в случаях:

1 – участник аукциона, признанный победителем аукциона, отказался (уклонился) от получения токола аукциона;

2 – участник аукциона, признанный победителем аукциона или единственный участника диона по лоту, отказался (уклонился) от заключения договора в установленные аукционной ментацией сроки;

3 – участник аукциона, сделавший предпоследнее предложение о цене договора, которому анизатором предложено заключить договор в связи с отказом победителя аукциона от ючения договора, отказался (уклонился) от заключения договора;

4 – ни один из участников не сделал предложение о цене договора;

5 – участник аукциона признан победителем аукциона, и Организатор аукциона отказался от ючения с ним договора в связи с наличием оснований, установленных п. 3.3 настоящей ментации об аукционе.

им образом, антимонопольный орган приходит к выводу, что при установлении случаев зврата задатка на участие в аукционе, предусмотренных пунктами 5.7.1, 5.7.2, 5.7.4, 5.7.5, 5.7.6 ментации об аукционе, МУП «Симрайторг» были нарушены требования [пункта 147](#) Правил.

сте с тем, пунктом 5.10 Документации об аукционе установлено, что в случае заключения звора аренды с победителем (участником) аукциона, задаток, перечисленный для участия в дионе, не возвращается и считается залогом, который засчитывается как авансовый платеж по зору за первый и последний месяц аренды.

ятие задатка дано в [статье 380](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно зрой под задатком понимается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся зон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне.

кumentации о торгах прилагается проект договора, который является неотъемлемой частью дионной документации ([пункт 115](#) Правил). Сведения, содержащиеся в документации об дионе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

пунктом 5.2 Проекта договора определено, что с целью обеспечения исполнения обязательств арендатор в течение месяца после подписания Договора вносит задаток в размере арендной платы за один месяц, который зачисляется в счет платежей за последний месяц аренды по настоящему Договору. Задаток перечисляется Арендодателю и в бюджет муниципального образования Симферопольский район Республики Крым в соотношении, определенном в пункте настоящего Договора, с предоставлением Арендодателю копии платежного поручения с отметкой банка об оплате и предъявлением оригинала для ознакомления.

Таким образом, установленные условия в пункте 5.10 Документации об аукционе и в пункте 5.2 пункта договора приводят к неоднозначному пониманию и противоречивости условий Документации об аукционе и вводит в заблуждение потенциальных участников торгов, вследствие условий участия и условий заключения договора.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных участников, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Крымского УФАС России приходит к выводу о том, что организатор торгов, разместив противоречивую информацию с неопределенностью понимания условий торгов, лишает потенциальных участников аукциона права на получение однозначной информации и может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении аукциона, в том числе, уменьшения количества участников аукциона по причине установления размера задатка в сумме 4000000,00 руб. (что превышает общую начальную (минимальную) цену по договору за 20 лет), превышение более чем в 300 раз размера месячного платежа по предмету торга, установления неоднозначных условий невозврата задатка (нарушающих требования Правил), разночтения информации, указанной в Документации об аукционе и Проекте договора. Запрет на совершение данных действий установлен [частью 1 статьи 17](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, довод Заявителя антимонопольным органом признан обоснованным.

Комиссией Крымского УФАС России рассмотрен довод Заявителя об отсутствии информации о мере, порядке и сроке внесения дополнительных платежей, не входящих в арендную плату.

Пунктом 3.3 Проекта договора установлен перечень услуг, в соответствии с которыми предусмотрены дополнительные платежи, не входящие в арендную плату.

Антимонопольным органом установлено, что извещение о проведении аукциона (пункт 7) и Документация об аукционе (пункт 1.7) содержат информацию о наличии расходов, которые оплачиваются победителем аукциона самостоятельно (в частности коммунальных услугах).

Вместе с тем, пунктами 105 и 114 Правил определены сведения, которые должны быть отражены организатором торгов в извещении о проведении аукциона и аукционной документации, при этом требования о размещении информации о размере дополнительных платежей, порядке и сроке внесения оплаты (в частности за коммунальные услуги) не содержит.

Таким образом, Комиссией Крымского УФАС России довод Заявителя, в части отсутствия в Документации об аукционе сведений о размере, порядке и сроке внесения дополнительных платежей, не входящих в арендную плату, признан необоснованным.

На основании изложенного и в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1. ч. 1 ст. 23 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ЗАО «ТД «ИЗКОРМ» (вх. № 324/09 от 15.02.2019 г.) на действия организатора торгов – МУП «СИМРАЙТОРГ» МО Симферопольский район Республики Крым при проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого муниципального имущества, расположенного по адресу: Республика Крым, с. Кольчугино, ул. Чехова, 76 (извещение на сайте torgi.gov.ru № 110119/16800195/02), обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов, обязательное для исполнения, предписание.

ение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.