

1. ИП Печерскому А.А.

2. Федеральное государственное бюджетное учреждение «Управление по эксплуатации жилого фонда» Управления делами Президента Российской Федерации (ФГБУ «Управление по эксплуатации жилого фонда»)

ул. Мясницкая, д. 47, Москва, 101000

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1957/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

31.08.2017 г. Москва

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

в присутствии:

ИП Печерского А.А.,

представителей ФГБУ «Управление по эксплуатации жилого фонда»

рассмотрев жалобу ИП Печерского А.А. (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — ФГБУ «Управление по эксплуатации жилого фонда» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона на право заключения договоров аренды объектов федерального недвижимого имущества (реестровый № 270717/0004264/01, лот № 8) (далее — Аукцион),

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

УСТАНОВИЛА:

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

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в установлении сроков для подачи заявок, несоответствующих Приказу Федеральной антимонопольной службы РФ 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 владения и (или) пользования 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 ФАС России № 67).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 18.07.2017 №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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с пунктом 1 части 3 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 недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Организация и проведение аукциона на право заключения договора аренды объектов федерального недвижимого имущества осуществляется в соответствии с Законом о защите конкуренции и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Приказом ФАС России № 67, «Методическими рекомендациями о порядке согласования сделок подведомственными Управлению делами Президента Российской Федерации организаций, связанных с распоряжением имуществом, в том числе по передаче его в аренду и безвозмездное пользование», утвержденными Управляющим делами Президента Российской Федерации 06.05.2010 № УДИ-1426, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии с Приказом ФАС России № 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 проведения конкурсов или аукционов, Правила).

Согласно представленным материалам и информации на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 27.07.2017 размещено извещение о проведении Аукциона. Окончание срока подачи заявок — 18.08.2017. Дата проведения Аукциона — 21.08.2017.

Согласно пояснениям Заявителя, 14.08.2017 последний увидел на Официальном сайте извещение о проведении Аукциона. Между тем, при изучении Аукционной документации Заявителем было установлено, что названная документация содержит требование о внесении задатка и согласно пункту 3.3 Аукционной документации задаток должен быть внесен на счет Организатора торгов не позднее 12.08.2017. Дата окончания приема заявок по данному Аукциону — 18.08.2017 в 10:00. Учитывая указанное, Заявитель не смог оплатить задаток для участия в Аукционе, так как срок для внесения задатка закончился, и, соответственно, не мог подать полноценную заявку на участие в Аукционе по интересующему лоту № 8.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

Согласно пункту 22 Правил, 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. При проведении аукционов в соответствии с Постановлением № 333 организатор аукциона устанавливает задаток в размере, указанном в части 6 статьи 18 Закона о приватизации. При проведении конкурсов на право заключения договора аренды в отношении объектов теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения организатором конкурса устанавливается требование о внесении задатка в обязательном порядке.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 114 Правил, 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.

В соответствии с пунктом 3.3 Аукционной документации, Организатором аукциона установлено требование о внесении задатка в денежной форме на участие в

аукционе, в том числе по лоту № 8.

Требование о внесении задатка в равной мере распространяется на всех заявителей на участие в аукционе и указывается в Извещении о проведении Аукциона (пункт 2)

С целью обеспечения возможности Организатора аукциона получить подтверждение факта поступления денежных средств по задатку на свой расчетный счет в размере, установленном настоящей документацией об аукционе (пункт 3.11.) и Извещением о проведении аукциона (пункт 2.6.), задаток должен быть внесен на счет организатора аукциона не позднее 12.08.2017.

В соответствии с пунктом 3.11 Аукционной документации, размер задатка по лоту № 8 составляет 300 000,00 рублей.

Подпунктом 3 пункта 121 Правил установлено, что заявка на участие в аукционе должна содержать документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка, в случае если в документации об аукционе содержится требование о внесении задатка (платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка).

Таким образом, исходя из требований Аукционной документации, потенциальному участнику процедуры по лоту № 8 имеется возможность принять участие в Торгах лишь в случае подачи заявки и внесения на счет Организатора торгов задатка в размере 300 000,00 рублей на участие в Аукционе до 12.08.2017.

Как было указано ранее, извещение о проведении Аукциона размещено на официальном сайте 27.07.2017, дата окончания подачи заявок — 18.08.2017.

Согласно пункту 103 Правил, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

В соответствии со статьей 191 Гражданского кодекса Российской Федерации, течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

С учетом изложенного требования, Организатору торгов необходимо установить срок окончания подачи заявок не менее чем через двадцать дней со дня опубликования Извещения о проведении Аукциона (27.07.2017) на Официальном сайте, а именно — не ранее 16.08.2017.

Между тем, крайней датой внесения задатка на участие в Аукционе — 12.08.2017 является выходной (не банковский) день (суббота), а следовательно, фактически, участники Аукциона имели возможность подать заявки и внести задатки на участие в процедуре до 11.08.2017.

С учетом изложенного, период подачи заявок на участие в аукционе составляет менее двадцати дней.

Учитывая изложенное, те претенденты, которые увидели информацию об Аукционе после 11.08.2017 были лишены возможности участвовать в Аукционе, в то время как

прием заявок заканчивался только 18.08.2017.

В настоящем случае Комиссией усматривается, что Организатор торгов, формально исполнив требования Приказа № 67, ввел в заблуждение участников и потенциальных участников Аукциона, которые могли принять в них участие, путем установления различных периодов на подачу заявок и на оплату задатка.

Следует отметить также и тот факт, что процедура подачи заявки для участия в Аукционе и оплаты соответствующего задатка являются взаимосвязанными, поскольку без соблюдения каждой из них потенциальный участник торгов к ним не может быть допущен.

Учитывая правовую природу задатка для участия в торгах (в качестве меры обеспечения, подтверждения добросовестности) Комиссия приходит к выводу о невозможности оценки действий Организатора торгов на соответствие действующему законодательству.

Так, устанавливая дополнительное условие к оплате задатка (относительно срока его поступления), не позволяющее подать заявку позднее 12.08.2017., Организатор торгов действует с явным превышением пределов осуществления гражданских прав — злоупотребляя правом на самостоятельное установление сроков в рамках проведения процедуры торгов, что означает неисполнение запретов, установленных частью 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, поскольку названные действия Организатора торгов, выразились в несоблюдении требований Приказа № 67, Комиссия приходит к выводу о возможности признания в действиях Организатора торгов нарушения пункта 103 Приказа № 67, так как реальный срок для подачи заявки (следовательно, и срок внесения задатка) составляет менее двадцати дней с момента опубликования соответствующего извещения.

Организатор торгов вопреки названным требованиям установил искусственный барьер, позволяющий субъективно, по собственному усмотрению, в том числе отклонять поданные заявки.

Таким образом, фактически, действия Организатора торгов по установлению указанного выше срока на внесение задатков (до 12.08.2017) привели к сокращению срока подачи заявок на участие в Аукционе, что является нарушением положения пункта 103 Правил.

Доказательств обратного Комиссии не представлено.

На основании вышеизложенного, Комиссией принято решение о признании жалобы Заявителя обоснованной.

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пункт 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пункта 103 Правил, утвержденных приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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

1. ИП Печерскому А.А.

2. Федеральное государственное бюджетное учреждение «Управление по эксплуатации жилого фонда» Управления делами Президента Российской Федерации (ФГБУ «Управление по эксплуатации жилого фонда»)

ул. Мясницкая, д. 47, Москва, 101000

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-1957/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

31.08.2017 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия) в составе:

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 31.08.2017 по делу № 1-00-1957/77-17,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ФГБУ «Управление по эксплуатации жилого фонда» (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов посредством открытого аукциона на право заключения договоров аренды объектов федерального недвижимого имущества (реестровый № 270717/0004264/01, лот № 8) (далее — Аукцион), а именно:

1. Организатору торгов отменить все протоколы, составленные в ходе проведения Аукциона.
2. Организатору торгов вернуть участникам Аукциона ранее поданные заявки на участие в Аукционе с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Аукционе.
3. Организатору торгов внести изменения в Аукционную документацию с учетом решения Комиссии от 31.08.2017 по делу № 1-00-1957/77-17, а также Приказа ФАС России № 67 от 10.02.2010.
4. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Аукционе таким образом, чтобы он составлял не менее пятнадцати дней с момента размещения информации о внесении изменений в Аукционную документацию до даты окончания приема заявок.
5. Организатору торгов назначить новую дату начала и окончания подачи заявок, дату рассмотрения заявок, дату подведения итогов Аукциона с учетом решения Комиссии от 31.08.2017 по делу № 1-00-1957/77-17.
6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.
7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 30.10.2017.
8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 06.11.2017 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1.

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.
2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.