

1. ООО «МИРАТОРГ»

пр-д Егорьевский, д. 2А, стр. 22, Москва, 109382

2. Федеральное государственное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное управление Российской академии наук» (ФГУП «ЖКУ РАН») ул. Вавилова, д. 39, Москва, 117312

## РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1921/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.08.2017 г. Москва

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

в присутствии:

ООО «МИРАТОРГ»

ФГУП «ЖКУ РАН»

рассмотрев жалобу ООО «МИРАТОРГ» (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — ФГУП «ЖКУ РАН» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, закрепленных на праве хозяйственного ведения за ФГУП «ЖКУ РАН» (реестровый № 240717/0032680/01 лот № 3) (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.

Аукцион проводится в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона о защите конкуренции, Приказом ФАС России № 67.

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](http://www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) 24.07.2017 размещено извещение о проведении Аукциона. Окончание срока подачи заявок — 15.08.2017. Дата проведения Аукциона — 16.08.2017.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 15.08.2017 № б/н заявка Заявителя отклонена от участия в процедуре ввиду несоответствия представленного пакета документов требованиям Аукциона.

Согласно пояснениям Заявителя, 10.08.2017 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 17 Информационной карты Аукционной документации претендент должен внести задаток на счет организатора аукциона не позднее, чем за три банковских дня до даты начала рассмотрения заявок на участие в аукционе. Дата начала рассмотрения заявок по данному Аукциону — 15.08.2017 в 10:00, таким образом, последний день для внесения задатка для участия в Аукционе, предусмотренный организатором аукциона — 09.08.2017. 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.

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 14 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.

Согласно пункту 4 Аукционной документации, для участия в аукционе претендент вносит задаток на счет Организатора аукциона, не позднее, чем за 3 (три) банковских дня до даты начала рассмотрения заявок на участие в аукционе, в размере 259 991,00 рублей (лот № 3).

В соответствии с извещением о проведении Аукциона, начало рассмотрения заявок на участие в аукционе: 15.08.2017 в 10-00 час. по московскому времени, окончание рассмотрения заявок на участие в аукционе: 15.08.2017 в 12.00 час. по московскому времени.

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, участнику процедуры по лоту № 3 необходимо внести на счет Организатора торгов задаток в размере 259 991,00 рублей на участие в Аукционе до 09.08.2017 и представить в составе заявки подтверждающие документы.

Как было указано ранее, извещение о проведении Аукциона размещено на официальном сайте 24.07.2017, дата окончания подачи заявок — 15.08.2017.

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, Организатору торгов необходимо установить срок окончания подачи заявок не менее чем через двадцать дней со дня опубликования Извещения о проведении Аукциона на Официальном сайте, а именно — не ранее 14.08.2017.

Между тем, крайней датой внесения задатка на участие в Аукционе, а следовательно, и подачи заявки на участие в Аукционе является 09.08.2017.

Фактически, период подачи заявок, которые могут быть приняты Организатором торгов, составляет менее двадцати дней.

Учитывая изложенное, те претенденты, которые увидели информацию об Аукционе после 09.08.2017 были лишены возможности участвовать в Аукционе, в то время как прием заявок заканчивался только 15.08.2017.

Таким образом, действия Организатора торгов по установлению указанного выше срока на внесение задатков привели к сокращению срока подачи заявок на

участие в Аукционе, что является нарушением положения пункта 103 Правил.

Кроме того, в соответствии с письменными пояснениями Организатора торгов, заявка Заявителя отклонена от участия в процедуре, в том числе в связи с непоступлением задатка в сроки, установленные Аукционной документацией.

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 09.08.2017, 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.

Комиссия также отклоняет ссылки Заявителя на судебные акты, составленные в рамках рассмотрения спора по оценке правомерности (неправомерности) допуска иного лица к иным торгам ввиду того, что данные судебные акты вынесены по конкретным обстоятельствам дела, содержат в себе оценку иных действий Организатора торгов, не связанных с формированием извещения в соответствии с требованиями пункта 103 Приказа № 67.

В настоящем случае, вопреки доводам Организатора торгов, исходя из представленных в дело доказательств, Комиссия усматривает именно несоблюдение порядка формирования Аукционной документации, что в последующем привело к отклонению заявки ООО «Мираторг», которое (иные материалы дела не содержат) подало заявку с оплатой соответствующего задатка, руководствуясь сроками подачи заявок, как того требует действующее законодательство, и как следует из обычаев в торговых делах.

Вместе с тем, Организатор торгов вопреки названным требованиям установил искусственный барьер, позволяющий субъективно, по собственному усмотрению,

отклонять поданные заявки.

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

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 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. ООО «МИРАТОРГ»

пр-д Егорьевский, д. 2А, стр. 22, Москва, 109382

2. Федеральное государственное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное управление Российской академии наук» (ФГУП «ЖКУ РАН») ул. Вавилова, д. 39, Москва, 117312

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-1921/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.08.2017 г. Москва

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

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 24.08.2017 по делу № 1-00-1921/77-17,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ФГУП «ЖКУ РАН» (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов посредством открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений, закрепленных на праве хозяйственного ведения за ФГУП «ЖКУ РАН» (реестровый № 240717/0032680/01 лот № 3) (далее — Аукцион), а именно:

1.

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 24.08.2017 по делу № 1-00-1921/77-17, 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 24.08.2017 по делу № 1-00-1921/77-17.
6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru).

7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 25.10.2017.
8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 01.11.2017 с приложением подтверждающих документов.

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

Примечание:

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.