

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1135/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

22.06.2018 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), рассмотрев жалобу ООО «ИНТЕР» (далее также — Заявитель) на действия организатора торгов – ООО ЮК «Фемида» (далее также — Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ФГУП НИЦ «Зарубежсхема» (извещение № 240518/8050415/01 Лоты №№ 1, 2) (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 его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в размещении в Аукционной документации копии документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление соответствующих прав третьим лицам, а также в установлении задатка по лотам № 1 и 2 Аукциона в завышенном размере.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи 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.

В соответствии с частью 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.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

В соответствии с 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» 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).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 24.05.2018 размещено извещение о проведении Аукциона. Дата окончания приема заявок на участие в Аукционе 14.06.2018.

1. Заявитель утверждает, что Организатором торгов при проведении процедуры Аукциона не был размещен в Аукционной документации документ, подтверждающий согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление соответствующих прав третьим лицам.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы и сведения, установила следующее.

В соответствии с подпунктом 19 пункта 40 Правил проведения конкурсов или аукционов Аукционная документация помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать 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.

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 24.05.2018 размещено извещение № 240518/8050415/01 о проведении Аукциона.

При этом в разделе «Документы» указанного извещения на Официальном сайте содержится подраздел «Согласие собственника на сдачу в аренду», в котором размещено распоряжение Росимущества № Р5-03/6615 от 05.03.2018 «О передаче в аренду федерального недвижимого имущества».

Таким образом, во исполнение требований Правил проведения конкурсов или аукционов Организатором торгов были предприняты действия для возможности ознакомления любого участника Аукциона с вышеуказанным согласием собственника.

Также в указанном извещении на Официальном сайте содержатся контактные данные ответственного лица Организатора торгов, по которым Заявитель вправе

уточнить наличие согласия собственника на проведение Аукциона.

Вместе с тем Заявитель указанным правом не воспользовался.

Исходя из вышеуказанного, в действиях Заказчика отсутствуют нарушения, препятствующие ознакомлению любого заинтересованного лица с распорядительным актом собственника о даче согласия на проведение Аукциона.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия пришла к выводу о необоснованности довода жалобы.

2. Заявитель в своей жалобе также указывает на то, что Организатором торгов установлен необоснованно завышенный размер задатка.

Изучив представленные материалы и выслушав доводы сторон, Комиссия установила следующее.

В пункте 22 Правил проведения конкурсов или аукционов установлено, 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.

В подпункте 3 пункта 24 Правил проведения конкурсов или аукционов 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 проведения конкурсов или аукционов 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 или аукционов 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, Правилами проведения конкурсов или аукционов предусмотрены полномочия организатора аукциона по принятию решения о внесении изменений в документацию об аукционе, а также по установлению требования о необходимости внесения задатка, а также срока и порядка его внесения.

Вместе с тем, Комиссия полагает, что право организатора торгов самостоятельно устанавливать размер задатка не должно иметь своей целью или приводить к ограничению конкуренции.

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция определяется как 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.

Статьей 8 Конституции Российской Федерации гарантируется поддержка конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Антимонопольным законодательством, кроме того, при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

При этом публичный порядок проведения торгов по передаче в аренду государственного и муниципального имущества, определенный законодательством Российской Федерации, включает в себя регламентацию этапов проведения торгов, в рамках которых определены сроки и порядок совершения отдельных действий (в том числе установление задатка на участие в торгах), направленных на достижение основной цели торгов - передачи в аренду имущества на конкурентной основе.

Таким образом, несмотря на отсутствие в приведенных выше Правилах проведения конкурсов и аукционов требований к размеру задатка на участие в конкурсе, право организатора торгов самостоятельно устанавливать размер задатка не является безусловным и безграничным.

Комиссия полагает, что задаток и его размер устанавливаются организатором торгов в случае необходимости и целесообразности. При этом организатором торгов предоставленное ему право по установлению размера задатка должно быть использовано добросовестно, с соблюдением положений законодательства о недопущении ограничения конкуренции на том или ином товарном рынке.

Как установлено Комиссией из материалов дела, в рассматриваемом случае начальная цена торгов была установлена в размере арендной платы за месяц — по Лоту № 1 в размере 122 612,5 руб. (ежегодный платеж — 1 471 350,00 руб.), в то время как задаток установлен Организатором торгов в размере 1 500 000,00 руб.; по лоту № 2 ежемесячная арендная плата — 44 433,33 руб. (ежегодный платеж — 533 200,00 руб.), в то время как задаток установлен Организатором торгов в размере 1 000 000,00 руб.

То есть Организатором торгов по лотам № 1 и 2 установлен размер задатка, превышающий ежегодную арендную плату.

Таким образом, поддерживая доводы Заявителя, изложенные в жалобе, Комиссия приходит к выводу о том, что установив размер задатка в 1 500 000,00 руб. и 1 000 000,00 руб. соответственно, Организатор торгов тем самым ограничил свободный доступ на участие в Аукционе, в том числе для субъектов, которые возможно располагали денежными средствами, необходимыми для внесения арендной платы (по условиям проекта договора, размещенного в Аукционной документации,

оплата производится ежемесячно) для реализации иных обязанностей арендатора по договору аренды, но не имели возможности единовременно внести установленный Организатором торгов задаток.

Комиссия отмечает, что в данном случае Организатор торгов, мотивируя законность своих действий исключительно отсутствием предусмотренного действующим законодательством запрета на установление соответствующего размера задатка, злоупотребил своими гражданскими правами при передаче в аренду государственного имущества на торгах.

Комиссия отмечает, что в подтверждение выводов о неправомерности установления размера задатка в отношении спорных торгов также свидетельствует и тот факт, что Организатор торгов документально не обосновал установление размера задатка именно в размере 1 500 000,00 руб. и 1 000 000,00 руб. соответственно, не привел убедительных доводов о необходимости установления такого размера, который превышает начальную цену Аукциона.

Кроме того, на заседании Комиссии представители Организатора торгов и ФГУП «НИЦ «Зарубежсхема» пояснили, что установление такого размера задатка связано с ранее имевшими место прецедентами неисполнения лицами, заключившими договоры аренды, условий договора, а именно оплаты арендной ставки, что влекло за собой судебные споры о выселении указанных лиц из занимаемых помещений. С учетом изложенного, установленный размер задатка, по мнению представителей Организатора торгов и ФГУП «НИЦ «Зарубежсхема», позволил бы определить возможность исполнения участником договора аренды и сопутствующих обязательств, связанных, например, с заключением договоров страхования, оснащением помещений системой пожарной безопасности и другим.

То есть, по мнению представителей Организатора торгов и ФГУП «НИЦ «Зарубежсхема», внесение указанного задатка подтверждает наличие у участника указанной суммы в свободном распоряжении. Согласно доводам представителя Организатора торгов такой размер задатка связан в том числе с невозможностью установления при рассмотрении заявок возможности несения возложенных на победителя расходов в будущем в связи с тем, что в документации не предусмотрена обязанность представления финансовой отчетности участников.

Вместе с тем указанные доводы не могут быть приняты в связи с тем, что Организатор торгов подменяет цель задатка, фактически считая его обеспечительным платежом. При этом последний строго установлен Росимуществом и не подлежит изменению.

Таким образом, Организатор торгов в связи с невозможностью увеличения обеспечительного платежа фактически увеличивает размер задатка (размеры которого не ограничены Росимуществом) в целях проверки финансовой состоятельности участников конкурентной процедуры, что противоречит основному назначению задатка.

Необходимо также отметить, что сумма задатков, установленная Организатором торгов также превышает размеры обеспечения исполнения договоров. Вместе с тем целью установления задатка на участие в торгах, согласно нормам закона и деловой практики, является компенсация ущерба организатора торгов от отказа

заключения договора по результатам торгов. Установленный размер задатка для участия в торгах значительно превышает возможный ущерб Организатора торгов в случае отказа от заключения договора, экономически не обоснован и противоречит нормам закона. Организатором торгов установлен чрезмерный размер задатка, превышающий размер обязательств по договору в целях заключения которого он установлен, и существенно ограничивающий круг участников Аукциона (в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в Аукционе на лот № 1 были поданы 2 заявки, на лоты № 2, 3, 4, 5, 6 были поданы по 1 заявке).

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона обоснованной в части установления задатка в завышенном размере, в остальной части жалоба Заявителя признается необоснованной.

Признать в действиях Организатора торгов при проведении Аукциона нарушение публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов по , пункта 22 Правил проведения конкурсов или аукционов.

3. Выдать Организатору торгов обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-1135/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

22.06.2018 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 22.06.2018 по делу № 1-00-1135/77-18,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО ЮК «Фемида» (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ФГУП НИЦ «Зарубежсхема» (извещение № 240518/8050415/01, лот № 1 и 2, далее — Аукцион), а именно:

Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Аукциона.

Организатору торгов вернуть участникам Аукциона ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Аукционе.

Организатору торгов внести изменения в Аукционную документацию с учетом решения Комиссии от 22.06.2018 по делу № 1-00-1135/77-18.

Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Аукционе таким образом, чтобы он составлял не менее пятнадцати дней с даты размещения информации о внесении изменений в Аукционную документацию до даты окончания приема заявок.

Организатору торгов назначить новую дату окончания подачи заявок, дату рассмотрения заявок, дату подведения итогов Аукциона с учетом решения Комиссии от 22.06.2018 по делу № 1-00-1135/77-18.

Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в Единой информационной системе в сфере закупок www.zakupki.gov.ru в сети Интернет.

Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 31.08.2018.

Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 05.09.2018 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.

Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.