

**РЕШЕНИЕ № Т-60/17**  
**по результатам рассмотрения жалобы ООО «Вест Хаус»**  
**на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

Дата принятия решения: 17.05.2017

г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров № 34 в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– ООО «Вест Хаус»: <...> – приказ от 01.09.2011 № 1, <...> – доверенность от 16.05.2017 № 1-05;

– ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России: <...> – доверенность от 17.01.2017 № 141/1/7/122-исх, <...> – доверенность от 08.07.2017 № 141/1/7/2700исх,

рассмотрев жалобу ООО «Вест Хаус» на действия организатора торгов – ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России при проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России и расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 12 (извещение № 040417/0105004/01) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**У С Т А Н О В И Л А:**

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «Вест Хаус» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России и расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 12 (извещение № 040417/0105004/01) (далее – Аукцион; Жалоба).

Из Жалобы следует, что Заявителю было неправомерно отказано в признании его участником Аукциона, а также Организатором торгов были нарушены требования законодательства Российской Федерации в части порядка организации и проведения Аукциона.

Организатор торгов с доводами Жалобы не согласился, указав, что при организации и проведении Аукциона действовал в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе Правил 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, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила).

Рассмотрев все представленные материалы и выслушав пояснения представителей Заявителя и Организатора торгов, Комиссия ФАС России установила следующее.

04.04.2017 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) было размещено сообщение о проведении Аукциона (далее – Извещение), согласно которому дата и время окончания подачи заявок на участие в Аукционе – 25.04.2017 в 15:00; дата и время проведения Аукциона – 28.04.2017 в 11:00.

1. Согласно Жалобе Заявителю было неправомерно отказано в признании его участником Аукциона в соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 040417/0105004/01 от 28.04.2017 (далее – Протокол рассмотрения заявок), согласно которому принято решение об отстранении Заявителя от участия в Аукционе в соответствии с подпунктом 4 пункта 24 Правил, пунктом 4.2.1, 4.2.2, подпунктами «б» и «д» пункта 7.2 Документации об аукционе на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России и расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 12 (далее – Документация об Аукционе), в связи с тем, что заявка должна содержать:

- выписку из ЕГРЮЛ или нотариально заверенную копию такой выписки в двух экземплярах (Заявителем представлена в одном экземпляре);
- решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо нотариально заверенную копию такого решения, в случае, если для заявителя заключение договора аренды по результатам аукциона или внесение задатка являются крупной сделкой, в двух экземплярах (Заявителем представлено в одном экземпляре);
- решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо нотариально заверенную копию такого решения, если для заявителя внесение задатка является крупной сделкой (Заявителем не представлено).

В соответствии с подпунктами «б» и «д» пункта 7.2 Документации об Аукционе заявка на участие в Аукционе должна содержать:

- полученную не ранее чем за 6 (шесть) месяцев до даты размещения на официальном сайте извещения о проведении Аукциона выписку из ЕГРЮЛ или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за 6 (шесть) месяцев до даты размещения на официальном сайте извещения о проведении Аукциона выписку из ЕГРИП в двух экземплярах или нотариально заверенную копию такой выписки

(для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за 6 (шесть) месяцев до даты размещения на официальном сайте извещения о проведении Аукциона;

- решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо нотариально заверенную копию такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора или внесение задатка являются крупной сделкой в двух экземплярах.

Согласно пояснениям представителя Организатора торгов в ходе рассмотрения Жалобы Комиссией ФАС России указание на количество экземпляров документов, представляемых в составе заявки на участие в Аукционе, было установлено исходя из особенностей деятельности Организатора торгов. Кроме того, заявка Заявителя на участие в Аукционе не содержала документов, позволяющих сделать вывод, что внесение задатка для участия в Аукционе не является для Заявителя крупной сделкой.

В ходе рассмотрения Жалобы Комиссией ФАС России представитель Заявителя пояснил, что внесение задатка в обеспечение участия в Аукционе не является для Заявителя крупной сделкой, поэтому решение об одобрении внесения задатка Заявителем в составе заявки на участие в Аукционе не представлялось.

Согласно абзацу «б» подпункта 1 пункта 121 Правил заявка на участие в аукционе должна содержать полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона.

В соответствии с пунктом 122 Правил не допускается требовать

от заявителя иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных пунктом 121 Правил.

Таким образом, принимая во внимание, что Правилами установлен исчерпывающий перечень документов и сведений, представляемых в составе заявок на участие в аукционе, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что при установлении в Документации об Аукционе требования о предоставлении выписки из ЕГРЮЛ, решения об одобрении или о совершении крупной сделки, в случае, если для заявителя заключение договора аренды по результатам Аукциона является крупной сделкой, в двух экземплярах Организатором торгов были нарушены положения пункта 122 Правил.

В соответствии с абзацем «д» подпункта 1 пункта 121 Правил заявка на участие в аукционе должна содержать решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой.

Согласно пункту 1 статьи 46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупной сделкой считается сделка (несколько взаимосвязанных сделок), выходящая за пределы обычной хозяйственной деятельности и при этом связанная с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества, цена или балансовая стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату.

При этом требование о предоставлении документов, свидетельствующих о том, что оплата задатка не является для заявителей крупной сделкой, Правилами не установлена.

Пунктом 1 пункта 24 Правил установлено, что заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе в случае непредставления документов, определенных пунктом 121 Правил, либо наличия в таких документах недостоверных сведений.

Таким образом, принимая во внимание, что причинами недопуска Заявителя к участию в Аукционе послужило отсутствие в заявке Заявителя документов, не предусмотренных требованиями пункта 121 Правил, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что при отказе Заявителю в допуске к участию в Аукционе Организатором торгов были нарушены требования подпункта 1 пункта 24 Правил.

2. Согласно Жалобе в результате осмотра имущества, являющегося объектом Аукциона, Заявителем было установлено отсутствие отопительной

системы, тогда как Документацией об Аукционе установлено обратное.

В соответствии с письменными возражениями Организатора торгов на Жалобу от 16.05.2017 № 141/1/5/2038-исх (далее – Возражения) материалы фотофиксации объекта Аукциона, представленные в отчет о рыночной стоимости объекта Аукциона, подтверждают, что система отопления на объекте Аукциона имеется.

Согласно пункту 3.1 Документации об Аукционе состояние объекта Аукциона удовлетворительное, имеется водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление.

Документов и сведений, подтверждающих отсутствие отопления на объекте Аукциона, Заявителем не представлено.

Учитывая изложенное, довод Заявителя не находит своего подтверждения.

3. Согласно Жалобе в Документации об Аукционе были неверно указаны реквизиты счета, на который должен быть переведен задаток в обеспечение участия в Аукционе.

В соответствии с Возражениями Заявителем был перечислен задаток на участие в Аукционе в сроки и объеме, установленные Документацией об Аукционе. Запросов от Заявителя в отношении порядка оплаты задатка на участие в Аукционе в адрес Организатора торгов не поступало.

Вместе с тем в ходе рассмотрения Жалобы Комиссией ФАС России представитель Заявителя пояснил, что Заявитель обращался к Организатору торгов за уточнением информации о номере расчетного счета для оплаты задатка по телефону.

Комиссией ФАС России установлено, что согласно пункту 5.2 Документации об Аукционе, представленной на рассмотрение Комиссии ФАС России, задаток вносится заявителем единым безналичным платежом в валюте Российской Федерации на счет Организатора торгов, указанный в пункте 5.5 Документации об Аукционе, и должен поступить на счет Организатора торгов не позднее даты начала рассмотрения заявок на участие в Аукционе.

Пунктом 5.5 Документации об Аукционе установлены следующие реквизиты для перечисления задатка:

ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России

Адрес: 115035, г. Москва, ул. Садовническая, д. 62, стр.9.

ИНН 7715033007

КПП 770501001,

р/с: 40302810045251000079

БИК: 044583001

Банк: Отделение 1 Москва г. Москвы 705

л/с 05731647260

ОГРН 1037715046467,

ОКАТО 45286560 000,

ОКТМО 45376000.

Согласно платежному поручению № 74 от 21.04.2017, представленному Организатором торгов на рассмотрение Жалобы Комиссией ФАС России, денежные средства в размере 2 275 000,01 руб. были перечислены Заявителем на расчетный счет № 40302810045251000079.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 5.5 Документации об Аукционе, размещенной на официальном сайте, задаток должен быть перечислен на расчетный счет № 40302810800001000079.

Согласно подпункту 12 пункта 114 Правил документация об аукционе 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, при указании в Документации об Аукционе, размещенной на официальном сайте, некорректной информации о номере расчетного счета для перечисления задатка Организатором торгов были нарушены требования пункта 114 Правил.

Вместе с тем, принимая во внимание, что задаток Заявителем был перечислен на корректный расчетный счет Организатора торгов, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что допущенное Организатором торгов нарушение, не повлияло на возможность Заявителя оплатить задаток.

5. Согласно Жалобе Протокол рассмотрения заявок не был размещен Организатором торгов на официальном сайте в день окончания рассмотрения заявок.

В соответствии с пунктом 133 Правил на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 24 - 26 Правил, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе. Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе размещается организатором аукциона или специализированной организацией на официальном сайте торгов.

В соответствии с Извещением дата и время окончания подачи заявок на участие в Аукционе – 25.04.2017 в 15:00.

Согласно пункту 1 Протокола рассмотрения заявок комиссия Организатора торгов провела процедуру рассмотрения заявок на участие в Аукционе 28.04.2017 в 09:30.

В соответствии с реестром изменений Извещения Протокол рассмотрения заявок был размещен на официальном сайте в составе Извещения 28.04.2017 в 09:49.

Учитывая изложенное, довод Заявителя необоснован.

6. Согласно Жалобе заявки на участие в Аукционе принимались

Организатором торгов не в запечатанном конверте, что, по мнению Заявителя, является нарушением пункта 51 Правил.

Пунктом 51 Правил установлено, что заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме в запечатанном конверте или в форме электронного документа.

Вместе с тем, принимая во внимание, что торги, процедура проведения которых обжалуется Заявителем, проводятся Организатором торгов в форме аукциона, требования к порядку оформления заявок на участие в торгах в форме конкурса, установленные Правилами, не распространяются на порядок оформления заявок на участие в торгах в форме аукциона, за исключением случаев, установленных Правилами.

В соответствии с пунктом 120 Правил заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе.

Документация об Аукционе не содержит требования о предоставлении заявок на участие в Аукционе в запечатанных конвертах.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу о необоснованности указанного довода Заявителя.

7. В соответствии с Жалобой техническая документация, являющаяся, по мнению Заявителя, частью Документации об Аукционе, была размещена Организатором торгов на официальном сайте не в полном объеме.

В ходе рассмотрения Жалобы Комиссией ФАС России представитель Заявителя также пояснил, что Заявитель обращался к Организатору торгов с запросом о предоставлении технической документации на объект Аукциона. Однако в Организатором было отказано Заявителю в предоставлении запрашиваемых документов.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны, в том числе 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. Согласно пункту 114 Правил документация об аукционе должна содержать сведения, содержащиеся в извещении. При этом исчерпывающий перечень технических характеристик объекта, который должен быть размещен в составе документации об аукционе, Правилами не установлен.

Пунктом 3.1 Документации об Аукционе установлено, что технические характеристики и иные сведения об объекте Аукциона указаны в техническом паспорте зданий, являющемся неотъемлемой частью Документации об Аукционе.

Комиссией ФАС России в ходе изучения информации, размещенной на официальном сайте, было установлено, что в составе Извещения Организатором торгов размещен технический паспорт объекта Аукциона.

При этом в соответствии с Возражениями на официальном сайте была

размещена вся имеющаяся в распоряжении Организатора торгов техническая документация об объекте Аукциона, что также было указано Организатором торгов в ответе на запрос Заявителя.

Таким образом, принимая во внимание пояснения Организатора торгов, довод Заявителя не находит своего подтверждения.

8. Согласно Жалобе в Документации об Аукционе отсутствует инструкция по заполнению заявки на участие в Аукционе.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 114 Правил документация об аукционе должна содержать 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.

Согласно Возражениям разделы 7 и 8 Документации об Аукционе содержат исчерпывающую информацию о порядке подготовки и заполнения заявки на участие в Аукционе.

В ходе изучения Документации об Аукционе Комиссией ФАС России установлено, что раздел 7 Документации об Аукционе содержит требования к содержанию заявки на участие в Аукционе (пункту 7.2), а также требования к оформлению заявки и подписи уполномоченного лица на ней (пункт 7.1).

Разделом 8 Документации об Аукционе установлен порядок подачи заявок на участие в Аукционе, в том числе требования к оформлению заверительных надписей на документах, представляемых в составе заявки на участие в Аукционе (пункт 8.7).

Таким образом, у Комиссии ФАС России отсутствуют основания полагать, что Документация об Аукционе не содержит инструкцию по заполнению заявки на участие в Аукционе.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В ходе изучения Документации об Аукционе Комиссией ФАС России было установлено, что в соответствии с пунктами 5.7.2, 5.7.5 Документации об Аукционе Организатор торгов не возвращает задаток в случаях, если ни один из участников Аукциона не сделал предложение о цене договора (лота), участник Аукциона не явился для участия в Аукционе.

Вместе с тем согласно пункту 147 Правил в случае если было установлено требование о внесении задатка, организатор аукциона в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола аукциона обязан вернуть задаток участникам аукциона, которые участвовали в аукционе, но не стали победителями, за исключением участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. Задаток, внесенный участником



аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, возвращается такому участнику аукциона в течение пяти рабочих дней с даты подписания договора с победителем аукциона или с таким участником аукциона. В случае если один участник аукциона является одновременно победителем аукциона и участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, при уклонении указанного участника аукциона от заключения договора в качестве победителя аукциона задаток, внесенный таким участником, не возвращается.

Таким образом, при установлении случаев невозвращения задатка на участие в Аукционе, предусмотренных пунктами 5.7.2, 5.7.5 Документации об Аукционе, Организатором торгов были нарушены требования пункта 147 Правил.

Вместе с тем на заседание Комиссии ФАС России Организатором торгов был представлен договор аренды федерального недвижимого имущества от 10.05.2017 № 141/3/1/АИ-177, заключенный по итогам проведения Аукциона между Организатором торгов и единственным участником Аукциона, зарегистрированный 17.05.2017 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

На основании изложенного в соответствии с частями 17, 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

### **Р Е Ш И Л А:**

1. Признать жалобу ООО «Вест Хаус» на действия организатора торгов – ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России при проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России и расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 12 (извещение № 040417/0105004/01), обоснованной.

2. Предписание не выдавать.

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