

Реестровый номер извещения: №22000017820000000039, лот №1

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключения договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 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.

1. В соответствии с пп. 13 п. 114 Приказа 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» (вместе с «Правилами 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 – Приказ № 67) **документация об аукционе** помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, **должна содержать размер обеспечения исполнения договора, срок и порядок его предоставления в случае если организатором аукциона установлено требование об обеспечении исполнения договора.** Размер обеспечения исполнения договора устанавливается организатором аукциона.

Согласно п.9 Приложение № 2 к аукционной документации для проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды «Информационная карта аукциона» организатором торгов установлено следующее: «Начальный (минимальный) размер обеспечения исполнения договора, срок и порядок его предоставления: не предусмотрено».

В соответствии с пунктом 115 Правил к документации об аукционе должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Согласно разделу 5 «Обеспечение исполнения обязательств» Приложения № 4 Проекта договора аренды» установлено следующее:

«5.1. **Арендатор обязан предоставить Арендодателю обеспечение** (далее – Обеспечение) в целях обеспечения исполнения Арендатором **своих обязательств по Договору**, в части:

- оплаты Арендной платы, неустойки, штрафов;
- возмещения стоимости ущерба, причиненного Объекту;
- возмещения расходов за восстановительный ремонт или замену предметов инженерных сетей, конструктивных элементов согласно п. 3.3.14. Договора;
- возмещение затрат на капитальный и/или текущий ремонт;
- прочих обязательств Арендатора, предусмотренных условиями Договора.

5.2. Обеспечение предоставляется Арендатором в виде обеспечительного платежа в размере _____ (_____) рублей, в том числе НДС, что соответствует двухмесячной сумме Арендной платы по Договору.

5.3. Требования к Обеспечению установлены в Приложении №2 к Договору».

Согласно Приложению №2 «Требования к обеспечению» к Договору установлено следующее: «1.

Требования к обеспечительному платежу

1.1. Денежные средства, вносимые в качестве обеспечительного платежа, должны быть перечислены Арендатором в размере, предусмотренном Договором, на расчетный счет Арендодателя. В назначении платежа указывается «Обеспечительный платеж по договору аренды от № _____ федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: _____».

1.2. Факт внесения обеспечительного платежа **подтверждается платежным поручением с отметкой банка об оплате».**

Таким образом, в аукционной документации содержатся противоречивые сведения относительно обеспечительного платежа, с учетом того факта, что в информационной карте аукциона не установлено требования об обеспечении исполнения договора, с учетом данного требования к проекту договора, что нарушает принцип прозрачности и публичности торгов, вводит в заблуждение участников, поскольку участники потенциально лишены возможности оценить в полной мере информации о необходимой сумме при участии в торгах.

Кроме того, обращаем внимание, что Заказчиком установлено прямое ограничение в виде подтверждения обеспечительного платежа исключительно платежным поручением.

Согласно пункту 150 Правил заключение договора по результатам аукциона осуществляется в порядке, установленном пунктами 92 - 100 Правил.

В силу п. 99 Правил **в случае если организатором конкурса было установлено требование об обеспечении исполнения договора, договор заключается только после предоставления участником конкурса, с которым заключается договор, безотзывной банковской гарантии, договора поручительства или передачи организатору конкурса в залог денежных средств, в том числе в форме вклада (депозита),** в размере обеспечения исполнения договора, указанном в извещении о проведении конкурса. В случае, если обеспечением исполнения договора является договор поручительства, поручителем выступает юридическое лицо, государственная регистрация которого осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации и капитал и резервы которого, указанные в соответствующем разделе бухгалтерской отчетности, составляют не менее чем двести миллионов рублей. Капитал и резервы, указанные в соответствующем разделе бухгалтерской отчетности (далее - капитал и резервы), определяются по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату или, если договор поручительства заключен до истечения срока предоставления отчетности по окончании периода, установленного законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, на предыдущую отчетную дату. При этом размер поручительства не может превышать десять процентов

размера капитала и резервов, определенных в порядке, установленном настоящей частью. В случае, если обеспечением исполнения договора является договор поручительства, договор может быть заключен только после предоставления победителем конкурса или участником конкурса, с которым заключается договор в случае уклонения победителя конкурса от заключения договора, вместе с договором поручительства соответствующей копии бухгалтерского баланса поручителя, сданного в налоговый орган в установленном порядке, а также документов в отношении поручителя, указанных в частях «в» и «д» подпункта 1 пункта 52 настоящих Правил и подтверждающих его полномочия. Все листы представляемых документов должны быть прошиты, скреплены печатью поручителя (при наличии печати) и подписаны уполномоченным лицом поручителя. Соблюдение указанных требований подтверждает подлинность и достоверность представленных документов, сведений поручителя. **Способ обеспечения исполнения договора из перечисленных в настоящем пункте определяется таким участником конкурса самостоятельно.**

Так, исходя из п. 99 Правил становится очевидно, что участником, в данном случае аукциона, самостоятельно должен определяться способ обеспечения договора, а именно либо предоставление безотзывной банковской гарантии, либо предоставление договора поручительства, либо передача организатору конкурса в залог денежных средств, в том числе в форме вклада (депозита). Иного не предусмотрено, что свидетельствует о том, что Организатором закупки установлено прямое ограничение потенциальных участников торгов, путем жесткого требования о предоставлении исключительно платежного поручения, что никак законодательно не предусмотрено.

Также хочется отметить, что проект договора является неотъемлемой частью документации и соответственно требования установленные в проекте договора должны коррелироваться и уж тем более никак не противоречить Приказу № 67, исходя из исключительного удобства для Заказчика.

2. Также согласно п. 9.5 проекта договора установлено следующее: «К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения:

- Приложение № 1 – Карточка контрагента.
- Приложение № 2 – Требования к обеспечению.
- Приложение № 3 – Технический паспорт».

На основании пункта 115 Правил, к документации об аукционе должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота), **который является неотъемлемой частью документации об аукционе.**

Таким образом, исходя из информации, представленной в п.9.5 проекта договора, договор содержит в себе 3 приложения. В то же время, при детальном изучении аукционной документации, в частности проекта договора, Организатором торгов приложены следующие приложения к проекту договора, а именно:

- Приложение № 1 – Карточка контрагента.
- Приложение № 2 – Требования к обеспечению.
- Приложение № 3 – Технический паспорт.
- Приложение № 5 – Акт приёма-передачи объекта недвижимости.
- Приложение № 6 – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
- Приложение № 7 – Соглашение о возмещении (оплате) расходов, связанных с содержанием арендованного имущества.

По нашему мнению, несоответствие сведений в аукционной документации нарушает принцип прозрачности и публичности торгов, вводит в заблуждение участников, поскольку участники потенциально лишены возможности оценить в полной мере информации о регулярности и объеме оплаты арендных платежей.

3. Также Заказчиком установлены излишние требования по детализации обязательных к представлению в составе заявки документов.

Так, согласно Разделу 3 «Подача и рассмотрение заявок. Проведение аукциона. Заключение договора аренды» части II. «ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА», а именно п. 3.2.5 Заказчиком установлено: «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 аренды, внесение задатка, а также внесение обеспечения договора аренды являются крупной сделкой. Указанное решение оформляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и должно в обязательном порядке содержать:

- сведения о лицах, являющихся сторонами сделки;
- максимальную сумму сделки;
- **предмет сделки (дата/наименование аукциона, № лота, адрес/площадь объекта);**
- иные существенные условия сделки».

Порядок получения согласия на совершение или последующего одобрения крупной сделки регулируется ст.79 Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ (ред. от 07.10.2022, с изм. от 19.12.2022) «Об

акционерных обществах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023) и ст. 46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ (ред. от 16.04.2022) «Об обществах с ограниченной ответственностью».

При этом ст. 79 Федерального закона № 208-ФЗ не установлены требования к оформлению решения об одобрении или о совершении крупной сделки.

Кроме того, ст.46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ (ред. от 16.04.2022) «Об обществах с ограниченной ответственностью» определено, что в решении о согласии на совершение крупной сделки могут не указываться сторона сделки и выгодоприобретатель, если сделка заключается на торгах, а также в иных случаях, если сторона сделки и выгодоприобретатель не могут быть определены к моменту получения согласия на совершение такой сделки.

Потенциальные участники, на постоянной основе участвующие в различных торгах, формируют унифицированные формы таких решений, в которых не указываются конкретные сделки, при этом установление требований об обязательном содержании в таком решении, в том числе, предмета сделки, даты, наименования аукциона, № лота, адреса/площади объекта и т.д. обязывает формировать новое решение в соответствии с процедурой, указанной в ст.79 Федерального закона № 208-ФЗ, для акционерных обществ, и процедурой, указанной в ст.46 Федерального закона № 14-ФЗ для обществ с ограниченной ответственностью, что, в силу различных обстоятельств, не всегда возможно сделать под каждую конкретную процедур. Кроме того, в случае, если в решение будет допущена орфографическая и/или техническая ошибка в тех сведениях, которые по понуждению Заказчика необходимо указать, Заказчик отклонит такую заявку, при этом, такое решение не будет противоречить ст.79 Федерального закона № 208-ФЗ и ст.46 Федерального закона № 14-ФЗ.

Вышеуказанное, по нашему мнению, свидетельствует о чрезмерной детализации документов, требуемых к представлению участниками в составе заявки, что не определено положениями действующего законодательства, в том числе не определено Приказом ФАС России № 67.

На основании вышеизложенного, а также с учетом положений приказа ФАС России и ст.17.1 135-ФЗ просим комиссию обязать Заказчика исключить чрезмерные требования к детализации представляемых документов, а также:

ПРОСИМ Комиссию УФАС:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Выдать обязательное для исполнения предписание.
3. Привлечь виновных лиц к административной ответственности