

ФГКУ «Специальное ТУИО» Минобороны России 15.10.2019 г. Опубликовала документацию на аукцион №45 на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за ФГКУ «Специальное ТУИО» Минобороны России. Представитель компании ООО «ДИАЛОГ» Гурбанов Фаррух Насиб оглы 23.10.2019 подал организатору аукциона, по адресу электронной почты: spectuio_org@mil.ru, заявление на осмотр помещений указанных в извещении. Не получив отклика от организатора аукциона, 29.10.2019 была отправлена повторная заявка на осмотр помещения. До настоящего момента 01.11.2019 ответ от организаторов не получен, на звонки отвечают формально, таким образом, организаторы нарушают п. 4.4.2. Документации по аукциону «Организатор Аукциона обеспечивает показ Объекта не реже, чем через каждые 5 (пять) рабочих дней с даты размещения извещения о проведении Аукциона...».

Кроме того заявитель усматривает в действиях организатора аукциона признаки по ограничению или устранению конкуренции за счет определения суммы задатка в разы превышающего начальную цену торгов

Лот № 1

Ежемесячный (минимальный) платеж (цена лота): 216 782 (двести шестнадцать тысяч семьсот восемьдесят два) рубля 00 копеек в месяц

Размер задатка для лота № 1 составляет 5 202 768 (пять миллионов двести две тысячи семьсот шестьдесят восемь) рублей 00 копеек.

Лот № 2

Ежемесячный (минимальный) платеж (цена лота): 156 109 (сто пятьдесят шесть тысяч сто девять) рублей 00 копеек в месяц (без учета НДС, расходов на содержание и эксплуатацию).

Размер задатка для лота № 2 составляет 3 746 616 (три миллиона семьсот сорок шесть тысяч шестьсот шестнадцать) рублей 00 копеек

Лот №3

Ежемесячный (минимальный) платеж (цена лота): 49 123 (сорок девять тысяч сто двадцать три) рубля 00 копеек в месяц (без учета НДС, расходов на содержание и эксплуатацию).

Размер задатка для лота № 3 составляет 1 178 952 (один миллион сто семьдесят восемь тысяч девятьсот пятьдесят два) рубля 00 копеек.

Лот №4

Ежемесячный (минимальный) платеж (цена лота): 215 409 (двести пятнадцать тысяч четыреста девять) рублей 00 копеек в месяц (без учета НДС, расходов на содержание и эксплуатацию).

Размер задатка для лота № 4 составляет 5 169 816 (пять миллионов сто шестьдесят девять тысяч восемьсот шестнадцать) рублей 00 копеек

Лот №5

Ежемесячный (минимальный) платеж (цена лота): 166 746 (сто шестьдесят шесть тысяч семьсот сорок шесть) рублей 00 копеек в месяц (без учета НДС, расходов на содержание и эксплуатацию).

Размер задатка для лота № 5 составляет 4 001 904 (четыре миллиона одна тысяча девятьсот четыре) рубля 00 копеек

Лот №6

Ежемесячный (минимальный) платеж (цена лота): 215 362 (двести пятнадцать тысяч триста шестьдесят два) рубля 00 копеек в месяц (без учета НДС, расходов на содержание и эксплуатацию).

Размер задатка для лота № 6 составляет 5 168 688 (пять миллионов сто шестьдесят восемь тысяч шестьсот восемьдесят восемь) рублей 00 копеек.

Лот №7

Ежемесячный (минимальный) платеж (цена лота): 215 721 (двести пятнадцать тысяч семьсот двадцать один) рубль 00 копеек в месяц (без учета НДС, расходов на содержание и эксплуатацию).

Размер задатка для лота № 7 составляет 5 177 304 (пять миллионов сто семьдесят семь тысяч триста четыре) рубля 00 копеек

В силу п. 22 Приказа ФАС России № 67 от 10 февраля 2010 года 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.

Согласно разъяснений ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и Приказа ФАС России № 67 от 10 февраля 2010 г. правилами проведения торгов не регулируется порядок определения размера задатка, поэтому при проведении конкурса, аукциона размер задатка и необходимость его внесения определяются организатором торгов.

Однако существует судебная практика, согласно которой при проведении торгов размер задатка должен соответствовать целям антимонопольного законодательства. В частности, при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа в Постановлении от 20 мая 2013 г. N Ф03-829/2013 по делу № А59-2031/2012 указал,

Глава 4 Закона о защите конкуренции закрепляет антимонопольные требования к торгам, запросу котировок цен на товары, особенности заключения договоров с финансовыми организациями и порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества. В частности, при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Согласно части 2 статьи 17 Закона в случае, если организаторами или заказчиками торгов являются, в частности, федеральные органы исполнительной власти, запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах. Частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлено общее правило, в силу которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закреплённого на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров. Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения указанных договоров утверждены приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67. Пункт 22 названных Правил допускает в качестве требования к участникам конкурса или аукциона установление условия о внесении задатка.

Понятие задатка дано в статье 380 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой под задатком понимается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счёт причитающихся с неё по договору платежей другой стороне.

Таким образом, при определении размера задатка организатор аукциона должен действовать в пределах допустимого в целях расширения возможности физических и юридических лиц в получении прав в отношении государственного или муниципального имущества, исходя из начальной цены аукционной единицы.

Жалобы хозяйствующих субъектов на ограничение их возможностей в получении прав в отношении государственного или муниципального имущества путем установления необоснованно высокой величины суммы задатка являются достаточным основанием для признания действий организатора торгов нарушающими прямые запреты, установленные статьей 17 Закона о защите конкуренции

что установление размера задатка, в разы превышающего начальную цену аукциона, идет в противоречие с целями антимонопольного регулирования, поскольку фактически направлено на ограничение доступа к участию в аукционе.

Таким образом, определение задатка полностью относится к компетенции организатора торгов, вместе с тем, размер не должен быть необоснованно высоким, в том числе в разы превышать начальную цену торгов.

На основании вышеизложенного

Прошу

1. Перенести сроки проведения аукционы, что бы была возможность осмотреть указанные в извещении помещения.
2. Привести документацию по аукциону в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Размер задатка должен не должен на порядок превышать начальную цену торгов