

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Старт»

Резолютивная часть решения оглашена «30» января 2023

В полном объеме решение изготовлено «02» февраля 2023 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) в составе:

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителей Федерального государственного бюджетного учреждения «Северо-Западный окружной научно-клинический центр имени Л.Г. Соколова Федерального медико-биологического агентства» (далее – Организатор торгов, конкурсная комиссия);

В отсутствие представителя ООО «Старт» (далее – Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания комиссии.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «Старт» (вх. №1579/23 от 23.01.2023) на действия Организатора торгов – ФГБУ СЗОНКЦ им.Л.Г.Соколова ФМБА России при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, №22000089720000000002, лот№1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав

их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №22000089720000000002, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 02.11.2022.

Начало приема заявок – 03.11.2022.

Окончание приема заявок – 01.02.2023 21:00

Дата проведение аукциона: 09.02.2023 10:00

Предмет аукциона – заключение договора аренды имущества, находящегося в Федеральной собственности, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Культуры, д. 4, лит. А, пом. 39-Н, 1-й этаж, общей площадью 85,4 кв. м., для оказания услуг по организации питания.

В жалобе Заявитель указывает, что составленная Организатором торгов аукционная документация содержит нарушения действующего законодательства.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данного аукциона, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Порядок проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды, находящегося в государственной собственности регулируется правилами, утвержденными 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» (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 1 Правил настоящие правила устанавливают порядок организации и 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) в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Пунктом 2.3 аукционной документации установлено, что функциональное (целевое) назначение помещения: оказания услуг по организации питания сотрудников и посетителей.

В аукционной документации Организатором торгов установлено техническое задание, согласно которому, победителю аукциона необходимо осуществить текущий ремонт, а именно выполнить указанные в Приложении № 4 к Договору работы по ремонту объекта. Вместе с тем, арендодатель не возмещает и не оплачивает расходы арендатора, понесенные арендатором на выполнение работ по ремонту объекта. Срок выполнения работ по ремонту объекта: в течение 6 месяцев с даты подписания арендатором и арендодателем настоящего Договора.

Пунктом 9 технического задания предусмотрены виды работ, которые необходимо выполнить, в том числе:

Демонтаж (для частичной или полной замены), элементов строительных конструкций (не несущих) и элементов систем инженерно-технического обеспечения в связи с утратой их технических характеристик: 1.

Демонтаж перегородок - 70,9 м² 2. Демонтаж существующего потолка ГКЛ на метал.каркасе - 51,3 м² 3. Демонтаж отделки (искусственный камень) при угрозе падения – 14,3 м² 4. Демонтаж декоративной отделки при угрозе падения – 179,5 м² 5. Демонтаж существующих дверных блоков деревянных утративших эстетические и эксплуатационные свойства– 1 шт 6. Демонтаж существующих дверных блоков деревянных с сохранением– 2 шт 7. Демонтаж керамической плитки утратившей эстетические и эксплуатационные свойства со стен – 79 м² 8. Демонтаж керамической плитки утратившей эстетические и эксплуатационные свойства с пола – 72,9 м² 9. Демонтаж элементов декора с сохранением – 1 компл. 10. Демонтаж мебели с сохранением – 1 компл. 11. Демонтаж

реечного потолка утратившего эстетические и эксплуатационные свойства – 6,5 м² 12. Демонтаж отдельных элементов электроустановочных изделий (ЭУИ) с сохранением (электроарматура, кабели, светильники, ЩС, оконечное электрооборудование и т.д.) – 1 компл. 13. Демонтаж неработоспособных сантехнических приборов и изделий (унитазы, раковины, смесители, запорная арматура, сифоны и т.д.) – 1 компл. 14. Демонтаж отдельных элементов системы отопления (радиаторы, подводка, терморегуляторы и т.д.) – 3 шт 15. Демонтаж отдельных элементов вентиляционной системы в связи утратой технических характеристик (вентиляторы, дроссели заслонки, короба, кондиционеры и т.д.) – 1 компл. 16. Демонтаж отдельных элементов кабельных линий в связи утратой технических характеристик (питание электрооборудования) – 1 компл.

Восстановление или частичная замена отдельных элементов строительных конструкций (не несущих) и элементов систем инженерно-технического обеспечения без изменения схемных 3 решений:

Стены и перегородки: 17. Устройство перегородок ГКЛ – 31,27 м² 18. Зашивка стен ГКЛ – 2,98 м² 19. Устройство звукоизоляции – 24,78 м² 20. Установка закладных деталей – 8,70 м² 21. Огнебиозащита деревянных изделий – 8,70 м² 22. Укладка плитки на стену – 71,65 м² 23. Грунтовка стен – 287,85 м² 24. Штукатурка стен – 70 м² 25. Шпатлевка стен – 70 м² 26. Окрашивание стен в 2 слоя – 87,48 м² 27. Декоративная штукатурка стен – 87,48 м² 28. Установка декоративных элементов (молдинги и пр.) – 26,26 м² 29. Окрашивание декоративных элементов (молдинги и пр.) – 26,26 м² 30. Художественное оформление стен – 16 м² 31. Укладка декоративного кирпича – 41,24 м² 32. Затирка швов декоративного кирпича – 41,24 м² 33. Изготовление и установка металлических мобильных перегородок – 5 шт. 34. Бурение отверстий под инженерные сети в кирпич. стенах Д70мм – 5 шт. 35. Установка ревизионных лючков – 1 шт.

Потолки: 36. Зашивка потолка ГКЛ по металл. каркасу – 51,3 м² 37. Грунтовка потолка – 51,3 м³ 38. Декоративная штукатурка потолка – 20 м² 39. Окрашивание потолка в 2 слоя – 20 м² 40. Устройство выводов под ЭУИ – 1 компл. 41. Установка закладных деталей под тяжелые навесные элементы – 0,05тн

Пол: 42. Грунтовка пола – 70,05 м² 43. Устройство штраб под систему отопления – 20 мп 44. Устройство штраб под выводы кабеля – 2мп 45. Заливка пола ровнителем – 70,05 м² 46. Укладка плитки на пол – 70,05 м² 47. Затирка плитки – 70,05 м² 48. Устройство приямка под монтаж резинового коврика – 0,3м² 49. Монтаж резинового коврика в тамбуре – 1 шт.

Двери: 50. Устройство усиления откосов дверей – 3 шт. 51. Установка деревянных дверных блоков – 3 шт. 52. Установка ограничителя открывания двери – 3 шт. 53. Монтаж фурнитуры – 1 шт.

Сантехника: 54. Сборка тумбы и монтаж – 1 шт. 55. Установка раковин, без изменения схемных решений – 2 шт. 56. Монтаж сифонов – 2 шт. 57. Установка смесителей – 2 шт. 58. Установка инсталляции – 1 шт. 59. Установка унитаза для инсталляции – 1 шт. 60. Установка кнопки для инсталляции – 1 шт. 61. Монтаж точек воды – 21 шт. 62. Монтаж точек канализации – 14 шт. 63. Врезка в стояк канализации – 1 шт. 64. Прокладка труб ПП – 45 м.п. 65. Монтаж узла учета – 2 шт. 66. Установка запорной арматуры – 19 шт. 67. Монтаж обратных клапанов – 5 шт. 68. Монтаж унитаза – 1 шт. 69. Установка бойлера – 1 шт.

Электромонтажные работы: 70. Монтаж временного освещения – 1 компл. 71. Прокладка кабеля на освещение – 320 м.п. 72. Прокладка силового кабеля 220В – 340 м.п. 73. Прокладка силового кабеля 380В – 30 м.п. 74. Прокладка кабеля UTP – 190 м.п. 75. Прокладка кабеля ШВВП – 70 м.п. 76. Прокладка труб ПВХ – 45 м.п. 77. Покраска труб ПВХ – 45 м.п. 78. Монтаж шинопровода (для трековых светильников) – 12 м.п. 79. Монтаж светильников на треке – 24 шт. 80. Установка бра – 5 шт. 81. Установка подвесных светильников – 11 шт. 82. Установка накладных светильников – 10 шт. 83. Сверление отверстий для монтажа коробки установочной в керамической плитке Д 50мм – 52 шт. 84. Монтаж розетки 3-фазной – 2 шт. 85. Монтаж вилки 3-фазной – 2 шт. 86. Монтаж розеток и выключателей – 52 шт. 87. Монтаж кабель-канала – 9 м.п. 88. Установка распаечных коробок – 24 шт. 89. Сборка и расключение электрощита – 1 шт. 90. Установка автоматических выключателей – 31 шт. 91. Прокладка кабеля заземления – 60 м.п. 92. Заземление оборудования – 22 шт. 93. Монтаж коробок уравнивания потенциалов – 1 шт. 94. Монтаж кабельного лотка – 15 м.п. 95. Сборка и монтаж IT шкафа – 1 шт. 96. Вывод кабеля для рекламы – 3 шт. 97. Установка сушилки для рук – 1 шт. 98. Устройство скрытой проводки для подключения тепловой завесы – 1 шт. 99. Установка тепловой завесы на кронштейны – 1 шт. 100. Монтаж СКУД – 1 компл.

Отопление, ремонт отдельных элементов системы: 101. Бурение отверстий в ЖБ перекрытия Д30мм – 6шт 102. Установка радиаторов – 3 шт. 103. Прокладка труб отопления в штрабах в полу – 120мп. 104. Покраска радиаторов и труб отопления – 5м² 105. Установка байпасов 1 шт 106. Установка запорной арматуры - 3 компл. 107. Установка терморегуляторов на радиаторы – 3 компл.

Вентиляция и кондиционирование, восстановление и замена отдельных элементов системы: 108. Монтаж коробов вентиляции – 155мп 109.

Монтаж комплектующих частей вентиляции (диффузоры, дроссели и пр.) в соответствии с РД ОВиК– 2 компл. 110. Установка вентиляционной машины – 1 шт. 111. Установка вентиляторов – 1 шт. 112. Присоединение вентиляции к сущ.системе 113. Устройство дренажных сливов для кондиционеров - 2 компл. 114. Установка кондиционеров в сборе – 2 шт 5 115. Прокладка трассы кондиционеров – 20мп 116. Прокладка силового кабеля кондиционеров и вентиляции – 5 компл. 117. Установка наружных блоков на кронштейны либо на рамную конструкцию – 0,02тн 118. Подключение вентиляции и кондиционеров к электрическому щиту – 5 компл.

Рабочая документация: 119. Разработка раздела ЭОМ – 1 шт. 120. Разработка раздела ОВиК – 1 шт.

В соответствии с пунктами 108 - 110 Правил документация об аукционе разрабатывается организатором аукциона, специализированной организацией и утверждается организатором аукциона. Документация об аукционе может содержать требования **к объему, перечню, качеству и срокам** выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требования **к качеству, техническим характеристикам товаров** (работ, услуг), поставка (выполнение, **оказание**) которых происходит с использованием такого имущества, **требования к описанию участниками** аукциона поставляемого товара, его функциональных характеристик (потребительских свойств), а также его **количественных и качественных характеристик**, требования к описанию участниками аукциона выполняемых работ, оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик.

Материалами дела подтверждается, что в составе документации отсутствуют требования к **объему, перечню, качеству** выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного имущества, права на которое передаются по договору, а также требования **к качеству, техническим характеристикам товаров** (работ, услуг), поставка (выполнение, **оказание**) которых происходит с использованием такого имущества, что является нарушением пункта 110 Правил.

В соответствии с пунктом 120 Правил заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пп. 2 пункта 121 Правил заявка на участие в аукционе должна **содержать предложения об условиях выполнения работ**, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также по **качеству, количественным, техническим характеристикам товаров** (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества. В случаях, предусмотренных документацией об аукционе, также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации.

Пунктом 122 Правил установлено, что не допускается требовать от заявителя иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных пунктом 121 настоящих Правил.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

При определении порядка проведения аукциона Организатор аукциона должен строго следовать целям проведения торгов, соблюдать такие принципы добросовестной конкуренции, как публичность, открытость и прозрачность, а также требования статьи 17 Закона о защите конкуренции, запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

Устанавливая требования к оказываемым услугам, а также устанавливая требования к составу заявки, к порядку ее заполнения Организатор торгов должен руководствоваться принципом добросовестности, устанавливать лишь существенные, объективные требования, которые не создадут препятствия для подачи заявки, обеспечат наибольшее количество участников торгов с целью увеличения как уровня конкуренции между участниками торгов, так и итоговой цены реализуемого права.

Кроме того, Организатором торгов не обоснована в документации связь предмета торгов (аренда помещения) и заинтересованность и потребность, например, в следующих работах и материалах: художественное оформление стен – 16 м²; укладка декоративного кирпича – 41,24 м²; окрашивание потолка в 2 слоя – 20 м²; устройство приямка под монтаж резинового коврика – 0,3м²; монтаж резинового

коврика в тамбуре – 1 шт.; сборка тумбы и монтаж – 1 шт.; монтаж точек воды – 21 шт.; монтаж точек канализации– 14 шт.; монтаж шинопровода (для трековых светильников) – 12 м.п.; монтаж светильников на треке – 24 шт.; сборка и монтаж IT шкафа – 1 шт. и т.д.

Указанные требования и им подобные относятся к интерьерным, эргономическим решениям и учитывая, что предметом торгов является не поставка товара, не проведение текущего (косметического) ремонта, а право аренды государственного имущества для организации общественного питания, обязывание арендатора реализовать ничем не мотивированные (например необходимость соответствия единому облику с иными помещениями Организатора торгов и т.д.) решения Организатора торгов не соответствуют целям заключения договора аренды государственного имущества, целям реализации конкурентных процедур.

Таким образом, Организатором торгов допущены нарушения в части отсутствия требований к **объему, перечню, качеству** выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного имущества, права на которое передаются по договору, а также требования к **качеству, техническим характеристикам товаров** (работ, услуг), поставка (выполнение, **оказание**) которых происходит с использованием такого имущества, что является нарушением пункта 110 Правил.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Старт» обоснованной.
2. Признать в действиях Федерального государственного бюджетного учреждения «Северо-Западный окружной научно-клинический центр имени Л.Г. Соколова Федерального медико-биологического агентства» пункта 110 Правил утвержденных 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».

1. Предписание не выдавать, в связи с тем, что предписание выдано по жалобе ООО «Поставка».