

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-975/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.05.2018 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия),

при участии:

ИП <...> (лично), <...> (по доверенности от 28.05.2018), <...> (по доверенности от 28.05.2018),

от ГБУ «Многофункциональный миграционный центр» — <...> (по доверенности от 25.05.2018 № 33), <...> (по доверенности от 28.02.2018 № 16),

рассмотрев жалобу ИП <...> (далее - Заявитель) на действия ГБУ «Многофункциональный миграционный центр» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в оперативном управлении ГБУ «Миграционный центр» по адресу: г. Москва, п. Вороновское, Варшавское ш., 64-й км, домовладение 1, стр. 47 (Размещение отделения банка и платежных терминалов) общей площадью 1500,6 кв.м., 1 этаж, пом. I, ком. 209-226 (реестровый № 180418/11426934/02) (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 со стороны Организатора торгов при проведении Аукциона выразилось в установлении требования о наличии лицензии банка, противоречии между пунктами документации, а также отсутствии в договоре норм, регламентирующих возмещение расходов по коммунальным и эксплуатационным услугам.

В соответствии с пунктом 1 части 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 или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами

юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

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.

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 - Приказ) 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).

Порядок организации и проведения Аукциона установлен в соответствии с Правилами.

Аукционная документация разработана в соответствии с типовой формой документации об аукционе в электронной форме на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы, утвержденной совместным приказом Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее — ДГИ) и Департамента культурного наследия города Москвы от 27.12.2016 № 70-01-170/16/362/1078 «Об утверждении типовых форм документации по проведению земельно-имущественных торгов в городе Москве».

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.forgi.gov.ru (далее — Официальный сайт) 18.04.2018 размещено извещение о проведении Аукциона. Дата окончания приема заявок на участие в Аукционе - 21.05.2018.

Во-первых, Заявитель в своей жалобе указывает на то, что в нарушение Правил в Аукционную документацию фактически включено требование о наличии лицензии банка, которое не может быть у индивидуального предпринимателя, так как в соответствии с Федеральным законом от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» (далее — Закон о банках) банком является только юридическое лицо.

Во-вторых, по мнению Заявителя, пункт 7.3.1 и раздел 10 документации противоречат друг другу в части последствий признания Аукциона несостоявшимся и последующего заключения договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе.

В-третьих, по мнению Заявителя, в проект договора не включены нормы, регламентирующие возмещение расходов по коммунальным и эксплуатационным услугам, что является, по его мнению, нарушением статьи 34 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее — Закон о контрактной системе).

С вышеизложенными доводами жалобы Заявителя Организатор торгов не согласился, представив письменные возражения.

Во-первых, Комиссией установлено, что требование о наличии лицензии банка для объекта нежилого фонда обусловлено потребностью в присутствии на территории Организатора торгов подразделения банка.

Согласно пункту 17 Правил участником конкурсов или аукционов может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора.

В соответствии с пунктом 3 статьи 105 Правил в извещении о проведении аукциона должно быть указано целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору. В пункте 1.3 аукционной документации и пунктом 1.2 проекта договора для арендуемого имущества было установлено целевое назначение аренды — размещение отделения банка.

При передаче объекта нежилого фонда Организатору на праве оперативного управления собственником имущества, полномочия которого осуществляет ДГИ, по Акту приема-передачи объекта нежилого фонда от 26.12.2018 установлен вид деятельности в данных помещениях - «банк, зона ожидания банка».

В соответствии с статьей 1 Закона о Банках банком является кредитная организация, которая имеет исключительное право осуществлять в совокупности следующие банковские операции: привлечение во вклады денежных средств физических и юридических лиц, размещение указанных средств от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности, срочности, открытие и ведение банковских счетов физических и юридических лиц.

При этом кредитная организация - юридическое лицо, которое для извлечения прибыли как основной цели своей деятельности на основании специального

разрешения (лицензии) Центрального банка Российской Федерации (Банка России) имеет право осуществлять банковские операции.

Таким образом, без лицензии на право осуществления банковских операций использовать арендуемое имущество по целевому назначению без нарушения требований законодательства Российской Федерации невозможно.

Организатор торгов не имел право запретить участвовать в процедуре индивидуальным предпринимателям и физическим лицам и установить ограничение по кругу лиц, иначе бы это было нарушением пункта 17 Правил. Одновременно Комиссией отмечается, что данное требование никого не вводит в заблуждение, и Организатор торгов добросовестно указал, что у участника должна быть лицензия для того, чтобы использовать данное помещение по назначению.

Учитывая изложенное, Организатором торгов в соответствии с подпунктом 2 пункта 121 Правил было правомерно установлено требование предоставления участником торгов копии лицензии на осуществление банковских операций.

Во-вторых, пунктом 151 Правил установлены последствия признания аукциона несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе, предусматривающей заключение договора с лицом, подавшим единственную заявку, что и отражено в аукционной документации.

По второму доводу Заявителя Комиссией отмечается, что положения пункта 7.3.1 и раздела 10 полностью соответствуют Правилам, так как в случае подачи одной заявки и признания Аукциона несостоявшимся обязанность Организатора торгов заключить договор является последствием признания торгов несостоявшимся в виде обязательного заключения договора.

В-третьих, ссылка Заявителя на Закон о контрактной системе не применим в отношении помещений, передаваемых в аренду в соответствии с Законом о защите конкуренции и Правилами. Условия пункта 3.2 проекта договора соответствует нормам пункта 3 статьи 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), согласно которому если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Таким образом, Комиссия, рассмотрев представленные возражения Организатора торгов, а также оценив всю представленную информацию в ее совокупности и взаимной связи, приходит к выводу о необоснованности жалобы Заявителя.

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

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при

проведении Аукциона необоснованной.

2. Снять ограничения на размещение Аукциона, наложенные письмом Московского УФАС России от 24.05.2018 № ИГ/24577/18.

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