

1. ООО «Экстрастрой»

105082, Москва, пл. Спартаковская,
д. 14, стр. 3, этаж 2, ком. 9

2. Департамент города Москвы по конкурентной политике

107045, Москва, Печатников пер., д. 12

3. ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства»

125009, Москва, Вознесенский пер.,
д. 11, стр. 1

4. ЗАО «Сбербанк-АСТ»

101000, Москва, Милютинский пер.,
д. 10, стр. 4

5. Департамент городского имущества города Москвы

115054, Москва, ул. Бахрушина, д.20

(для сведения)

РЕШЕНИЕ

по делу №1-00-1373/77-15 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.08.2015 г. Москва

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

Комиссия)

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 ООО «Экстрастрой» (**далее — Заявитель**) на действия организатора торгов — ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства» (**далее — Организатор торгов**) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы» (реестровый № 210715/1705516/01) (**далее – Аукцион**).

По мнению Заявителя, нарушения со стороны Организатора торгов выразились в следующем:

1. в невозможности определить цель использования объекта аренды по предмету Аукциона;
2. в отсутствии в составе Аукционной документации копии документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается;
3. в отсутствии на официальном сайте актуальных документов БТИ по объекту Аукциона;
4. в отсутствии сведений об объекте Аукциона по причине размещения на официальном сайте поэтажного плана объекта аренды в нечитаемом виде;
5. в наличии перепланировки объекта аренды, не узаконенной со стороны Организатора торгов и собственника имущества, и одновременное возложение обязанностей по узакониванию перепланировки за счет арендатора;
6. в отсутствии в Аукционной документации информации о наличии обременений;
7. в отсутствии в Аукционной документации требований к техническому состоянию объекта, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора;
8. в неправомерном установлении требования пунктом 10.4.7 Аукционной документации;

9. в невозможности достоверно определить организатора торгов по проведению Аукциона;
10. в неправомерном установлении требований приложением 4 к Аукционной документации по причине того, что договор по результатам Аукциона не подлежит государственной регистрации;
11. в наличии нумерации страниц в Аукционной документации, не соответствующей фактической нумерации документов.

В соответствии с частью 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 комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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, 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.

В соответствии с 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 ФАС России № 67)

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 проведения конкурсов или аукционов, Правила).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.forgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 03.08.2015 размещено извещение о проведении Аукциона. Дата окончания приема заявок - 07.09.2015. Дата подведения итогов - 11.09.2015.

1. На заседании Комиссии Заявитель от довода жалобы, относительно невозможности определить цель использования объекта аренды по предмету Аукциона отказался, в связи с чем данный довод Заявителя Комиссией снимается с рассмотрения.

2. Согласно подпункту 19 пункта 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать, в том числе копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается.

В соответствии с пунктом 3.4.3 проекта договора Аукционной документации арендатор вправе с письменного согласия арендодателя сдавать объект в аренду в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору другому лицу, предоставлять объект в безвозмездное пользование.

Таким образом, Аукционной документацией не подтвержден факт согласия собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, одновременно, в Аукционной документации не указано на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается, что не соответствует требованию подпункта 19 пункта 114 Правил.

Таким образом, жалоба Заявителя в части отсутствия в составе Аукционной документации копии документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указания на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается, признается обоснованной.

3. Согласно пояснениям Заявителя в состав документации об аукционе входит выписка из технического паспорта на здание (строение) - Форма 1А, выданная 24.12.2009 года, которая является действительной в течение 1 года, что прямо указано в ней, то есть до 23.12.2010 года. Кроме этого, в документации об аукционе имеется справка БТИ о состоянии здания (Форма 5), выданная 24.12.2009 года.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должно быть указано, в том числе место расположения, 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.

На заседании Комиссия установила, что на Официальном сайте размещена справка БТИ о состоянии здания (форма 5) от 24.12.2009 без ограничения срока действия.

Согласно пояснениям Организатора торгов сведения, указанные в данной справке, являются актуальными, изменения в технические данные не были внесены.

Доказательств обратного Заявителем не представлено.

Таким образом, жалоба Заявителя в части отсутствия на официальном сайте актуальных документов БТИ по объекту Аукциона признается необоснованной.

Кроме того, на Официальном сайте размещена выписка из технического паспорта на здание (строение) - Форма 1А, выданная 24.12.2009 года, которая является действительной в течение 1 года.

Согласно пояснениям Организатора торгов сведения, указанные в данной выписке, являются актуальными, изменения в технические данные не были внесены.

Доказательств обратного Заявителем не представлено.

4. Согласно пояснениям Заявителя представленные в аукционной документации фотоматериалы, содержащие поэтажный план объекта аренды, являются не читабельными, так как при увеличении изображения до размера необходимого для восприятия информации: величины площади объекта, номера фотографии, и т.д., происходит размывание текста на поэтажном плане, в связи с чем не возможно определить площадь помещений, их расположения и сделать привязку фотографий к поэтажному плану.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должно быть указано, в том числе место расположения, 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.

На заседании Комиссия установила, что на Официальном сайте размещена экспликация объекта аренды, поэтажный план объекта аренды, а также справка БТИ с техническими характеристиками имущества.

Согласно пункту 7.3 Аукционной документации осмотр объекта нежилого фонда, выставленного на аукцион, обеспечивает ГУП г.Москвы «Дирекция гаражного строительства».

Проведение такого осмотра осуществляется в рабочие дни с 8:00 до 17:00 московского времени с даты размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, официальном сайте Департамента города Москвы по конкурентной политике www.tender.mos.ru и на электронной площадке документации об аукционе в электронной форме, но не позднее чем за 2 (два) рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе в электронной форме.

Для осмотра объекта нежилого фонда, с учетом установленных сроков, лицо, желающее его осмотреть, направляет Организатору торгов ГУП г.Москвы «Дирекция гаражного строительства» запрос по форме (Приложение 6 к документации об аукционе в электронной форме) с указанием следующих данных:

- Ф.И.О. (физического лица, индивидуального предпринимателя, генерального директора организации или их представителей);
- название организации (если имеется);
- даты аукционов;
- адрес(а) помещения (й);
- площадь(и) помещения(й);
- действующий контактный телефон;
- дата осмотра

с приложением копии(ий) паспорта(ов) лиц(а), производящего(их) осмотр (разворот 1-й страницы паспорта).

Для иностранных лиц копии должны быть легализованы и иметь нотариально заверенный перевод на русский язык (апостиль).

Время подачи письменных обращений в рабочие дни по адресу ГУП г.Москвы «Дирекция гаражного строительства»: 125009, г. Москва, Вознесенский переулок, д. 11,
стр. 1

- понедельник-четверг - с 8:00 до 17:00 по московскому времени
- пятница и предпраздничные дни – с 8:00 до 15:45 по московскому времени
- перерыв с 12 час. 00 мин. до 12 час. 45 мин. по московскому времени

Запрос может быть направлен на электронный адрес Организатора торгов ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства» hvorostyanova.iv@mskgar.ru (Хворостянова Ирина Владимировна, контактный телефон: 8(495) 989-49-40 доб. 4045), а также через «личный кабинет» на Едином информационном инвестиционном портале <http://www.investmoscow.ru/>.

Кроме того, Аукционной документацией предусмотрен порядок осуществления осмотра объекта аренды.

Согласно пояснениям Заявителя заявка ООО «Экстрастрой» на осмотр объекта аренды оставлена Организатором торгов без ответа. Организатора торгов при этом утверждал, что указанную заявку от ООО «Экстрастрой» не получал.

Вместе с тем, Заявитель на заседании Комиссии пояснил, что направил в адрес Организатора торгов заявку на осмотр объекта по форме, установленной Аукционной документацией, при этом не приложил копию паспорта лица, производящего осмотр (разворот 1-й страницы паспорта), что не соответствует требованию пункта 7.3 Аукционной документации.

Кроме того, в ходе заседания Комиссии Заявитель пояснил, что объект аренды был осмотрен ООО «Экстрастрой» самостоятельно.

Таким образом, жалоба Заявителя в части отсутствия сведений об объекте Аукциона по причине размещения на официальном сайте поэтажного плана объекта аренды в нечитаемом виде признается необоснованной.

5. Согласно пояснениям Заявителя в представленных в аукционной документации фотоматериалах, содержащих поэтажный план объекта аренды содержится информация о перепланировке (переустройстве) объекта аренды. Однако исходя из анализов поэтажных планов и представленных документов БТИ следует, что факт перепланировки (переустройства) не узаконен со стороны ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства» и собственника - Департамента городского имущества города Москвы. Вся документация БТИ, содержащая техническую информацию, датирована 24.12.2009 и не содержит сведений о перепланировках (переустройстве) объекта аренды. Пунктом 3.2.18 проекта Договора аренды, установлено, что в случае необходимости Арендатор самостоятельно и за свой счет обязуется получить все необходимые согласования и разрешения в органах государственного контроля в целях надлежащей эксплуатации Объекта. Кроме этого возложение обязанностей Арендодателя на Арендатора за свой счет осуществить узаконивание перепланировки (переустройства), произведенной в объекте аренды, является нарушением Правил.

В соответствии с пояснениями Организатора торгов у ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства» отсутствует информация о перепланировках объекта аренды; характеристики имущества, выставленного на торги, отражены в экспликация объекта аренды, поэтажном плане объекта аренды, а также в справке БТИ.

Также Организатор торгов пояснил, что приложением к проекту договора является акт приемки-передачи объекта, согласно которому указывается информация о наличии на объекте перепланировки на дату составления настоящего акта.

Кроме того, на заседании Комиссии Организатор торгов подтвердил тот факт, что при условии необходимости узаконивания перепланировки объекта аренды, данные действия будут произведены ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства».

Таким образом, жалоба Заявителя в части наличия перепланировки объекта

аренды, не узаконенной со стороны Организатора торгов и собственника имущества, и одновременного возложения обязанностей по узакониванию перепланировки за счет арендатора признается необоснованной.

6. Согласно пояснениям Заявителя в аренду третьим лицам в настоящее время сданы помещения фактически всего объекта гаражного назначения, что подтверждается договорами оказания услуг паркования: № 186-005-001383-13 от 01.04.2015, заключенным с ООО «ОРИОН», 6 этаж 62 машиноместа; № 92-005-001383-13 от 01.04.2014, заключенным с ООО «Вектор-М», 5 этаж 62 машиноместа; № 188-005-001383-13 от 01.04.2015, заключенным с ООО «ОРИОН», 7 этаж 62 машиноместа; № 147-005-001383-13 от 01.01.2015, заключенным с ООО «АВТОТРЕЙД», 4 этаж 26 машиноместа; № 134-005-001383-13 от 01.10.2014, заключенным с ООО «М- Инвест», 4 этаж 32 машиноместа, однако, информация о данных обременениях в аукционной документации отсутствует.

В ответствии с пояснениями Организатора торгов довод Заявителя о том, что ООО «Авто-Максимум» осуществляет в настоящий момент на данном объекте оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию гаражного комплекса и выполняет агентские функции в целях оказания услуг паркования договор от 03.09.2013 № 005-001383-13, при этом, по мнению заявителя, данные обременения не отражены в аукционной документации, что затрудняет использовать объект по назначению, не может быть принят комиссией в связи с тем, что данное утверждение является ошибочным т.к. организатор торгов расторг указанный договор в конце 2014 года (письмо от 01.12.2014 № АМ- 6776/14). Кроме того, согласно отчету об оценке ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Документов, подтверждающих обратное, Заявителем не представлено.

Таким образом, жалоба Заявителя в части отсутствия в Аукционной документации информации о наличии обременений признается необоснованной.

7. Согласно пункту 109 Правил документация об аукционе должна содержать требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора.

Согласно пункту 4.1 проекта договора Аукционной документации передача объекта арендатору оформляется путем подписания сторонами акта приема-передачи объекта (приложение № 2 к настоящему договору), в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего договора.

В соответствии с пунктом 4.3 проекта договора Аукционной документации при возврате объекта арендодателю в состоянии худшем, чем он был передан арендатору по акту приема-передачи объекта (с учетом нормального износа) (приложение № 2 к настоящему договору), в акте приема-передачи (возврата) объекта (приложение № 3 к настоящему договору) сторонами фиксируются убытки, причиненные арендодателю, порядок и сроки их возмещения

арендатором.

Таким образом, в проекте договора содержится информация, предусмотренная пунктом 109 Правил.

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что арендатор в соответствии с условиями проекта договора передает объект аренды на момент окончания срока договора в том виде, в котором был принят объект на момент заключения договора, что должно быть зафиксировано в акте приемки-передачи.

Таким образом, жалоба Заявителя в части отсутствия в Аукционной документации требований к техническому состоянию объекта, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора, признается необоснованной.

8. Согласно пояснениям Заявителя пунктом 10.4.7 документации об аукционе, установлено требование к предоставлению перечня документации в состав которой, входит в числе прочего предложения по условиям выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта нежилого фонда, в соответствии с приложением № 5 к документации об аукционе. Однако документацией об аукционе в нарушение пункта 110 Правил не установлено требований к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ.

Согласно подпункту 4 пункта 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать, в том числе **порядок передачи прав на имущество, созданное участником аукциона в рамках исполнения договора, заключенного по результатам аукциона, и предназначенное для поставки товаров (выполнения работ, оказания услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием имущества, права на которое передаются по договору, в случае если создание и передача такого имущества предусмотрены договором**

В соответствии с пунктом 10.4.7 Аукционной документации заявка должна содержать, в том числе предложение об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта нежилого фонда, права на который передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого объекта нежилого фонда, подписанные руководителем юридического лица или физическим лицом, индивидуальным предпринимателем с расшифровкой фамилии, имени, отчества и должности (если имеется) и заверенные круглой печатью (в случае наличия) юридического лица или индивидуального предпринимателя (Приложение 5 к документации об аукционе в электронной форме).

В случаях, предусмотренных документацией об аукционе в электронной форме, - также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что по требованию пункта **10.4.7 Аукционной документации** был направлен на электронную площадку запрос на разъяснение. На указанный запрос был дан ответ, что в соответствии с пунктом

10.4.7 Аукционной документации любой заявитель должен предоставить предложения об условиях выполнения работ оформленные по форме, предложенной в приложении № 5. Конкретные требования к указанным предложениям об условиях выполнения работ аукционной документацией не установлены. Учитывая тот факт, что Заявитель в своем заявлении указывает на то обстоятельство, что он уже подал заявку на участие в данном аукционе, значит он принял и согласился со всеми требованиями которые указаны в Аукционной документации.

Согласно пунктам 24, 24.1 Правил Заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе в случаях:

1) непредставления документов, определенных [пунктами 52 и 121](#) настоящих Правил, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствия требованиям, указанным в [пункте 18](#) настоящих Правил;

3) невнесения задатка, если требование о внесении задатка указано в извещении о проведении конкурса или аукциона;

4) несоответствия заявки на участие в конкурсе или аукционе требованиям конкурсной документации либо документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота);

5) подачи заявки на участие в конкурсе или аукционе заявителем, не являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, либо не соответствующим требованиям, установленным [частями 3 и 5 статьи 14](#) Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в случае проведения конкурса или аукциона, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным [законом](#) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

6) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

7) наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном [Кодексом](#) Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе.

При проведении конкурса на право заключения договора аренды в отношении объектов теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения заявитель не допускается конкурсной комиссией к участию в конкурсе в случае, если указанные в заявке на участие в конкурсе значения критериев конкурса не соответствуют установленным конкурсной документацией предельным значениям критериев конкурса.

В соответствии с пунктом 25 Правил отказ в допуске к участию в конкурсе или аукционе по иным основаниям, кроме случаев, указанных в [пунктах 24 и 24.1](#) настоящих Правил, не допускается.

Таким образом, согласно пояснениям Организатора торгов, не подача предложений об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта нежилого фонда, права на которые передаются по договору,

не являются основанием для отклонения заявки, поскольку Организатором торгов проводится аукцион на право заключения договора аренды, а не конкурс, тем самым предложения по данному пункту не оцениваются комиссией и не могут повлиять на результат аукциона.

Согласно пункту 13.1 Аукционной документации аукцион в электронной форме проводится в указанный в извещении о проведении аукциона день и час путем повышения начальной (минимальной) цены ежемесячной арендной платы.

Тем самым выполнение работ на данном объекте не требуется.

Также утверждение Заявителя, что в документации отсутствует порядок передачи прав на имущество, созданное участником аукциона в рамках исполнения договора является несостоятельным. **В состав аукционной документации приложением №2, № 3, к договору входит Акт приема передачи объекта, в котором фиксируется все имущество/оборудование которое передается арендатору, а также в данном акте будет учтено наличие/отсутствие перепланировки объекта ОГН.**

Таким образом, жалоба Заявителя в части неправомерного установления требования пунктом 10.4.7 Аукционной документации признается необоснованной.

9. Согласно пояснениям Заявителя в соответствии с пунктом 2.2. документации об аукционе организаторами торгов являются ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства» и Департамент города Москвы по конкурентной политике, при этом из информации размещенной на Официальном сайте в качестве организатора торгов указано только ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства», а на электронной площадке в сети интернет - Сбербанк - АСТ, указан только Департамент города Москвы по конкурентной политике. При этом информация об организаторах торгов телефон, адрес отсутствует на официальном сайте. **На основании вышеизложенного не представляется возможным определить организатора торгов и надлежащим образом связаться с ним с целью получения от него разъяснений по документации об аукционе.**

В соответствии с пунктом 2.2 Аукционной документации Организатор торгов: ГУП г.Москвы «Дирекция гаражного строительства» (Юридический адрес 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 19, корп. 2; почтовый адрес: 125009, г. Москва, Вознесенский переулок, д. 11, стр. 1), Департамент города Москвы по конкурентной политике (107045, г.Москва, Печатников пер., д.12, юридический адрес: 105062, Макаренко ул., д.4, стр.1).

При этом из информации размещенной на Официальном сайте в качестве организатора торгов указано только ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства», а на электронной площадке в сети интернет - Сбербанк - АСТ, указан только Департамент города Москвы по конкурентной политике

Таким образом, из открытых источниках не следует однозначной информации об организаторе торгов по проведению Аукциона.

При этом пунктом 7.3 Аукционной документации регламентирован порядок

направления заявки на осмотр объекта аренды.

Согласно пункту 2.5 Аукционной документации любое заинтересованное лицо независимо от регистрации на электронной площадке со дня начала приема заявок вправе направить на электронный адрес Оператора запрос о разъяснении размещенной информации. Такой запрос в режиме реального времени направляется в «личный кабинет» Организатора торгов для рассмотрения при условии, что запрос поступил Организатору торгов не позднее 5 (пяти) рабочих дней до окончания подачи заявок. В течение 2 (двух) рабочих дней со дня поступления запроса Организатор торгов предоставляет Оператору для размещения в открытом доступе разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос.

В соответствии с пояснениями Организатора торгов согласно аукционной документации порядок ознакомления с аукционной документацией, а также порядок направления запроса на разъяснение установлен в разделе № 7 Аукционной документации. Пунктом 2.6 документации об аукционе установлено, что документооборот между Заявителями, участниками торгов, Организатором торгов и Оператором осуществляется через электронную площадку в форме электронных документов либо электронных образов документов, заверенных электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени соответственно Заявителя, за исключением договора аренды, который заключается в простой письменной форме. Запрос на разъяснения направляется по электронной почте Организатору торгов, электронный адрес указан в том же разделе, а также через личный кабинет на едином информационном инвестиционном портале или по средствам письменных обращений, а не посредством телефонного обращения. Также данная информация об Организаторе торгов указана в извещении о проведении аукциона. С запросами на разъяснение по вышеуказанным вопросам Заявитель к Организатору торгов не обращался.

Таким образом, жалоба Заявителя в части невозможности достоверно определить организатора торгов по проведению Аукциона признается обоснованной.

Вместе с тем, данное нарушение не повлияло на права и законные интересы Заявителя, так как порядок обращения с запросом о разъяснении положений Аукционной документации, а также порядок направления заявки на осмотр объект аренды в Аукционной документации регламентирован.

10. Согласно пояснениям Заявителя документация об аукционе содержит Приложение 4 «Примерный перечень документов, представляемых на государственную регистрацию договора аренды объекта нежилого фонда, предоставленного по результатам аукциона в электронной форме». Договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в соответствии с пунктом 1 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации. Договор аренды, заключаемый по результатам аукциона, заключается на срок 11 месяцев - менее одного года. Таким образом договор аренды, заключаемый по результатам аукциона не подлежит государственной

регистрации и требование о предоставлении документов, указанных в приложение 4 является необоснованным.

Пунктом 10.4 Аукционной документации определен перечень документов, входящих в состав заявки на участие в аукционе.

При этом Аукционная документация не содержит требования о предоставлении документов согласно Приложения 4.

Согласно пояснениям Организатора торгов статьей 18 Федеральному закону от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлены требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав, а также их перечень. В связи с тем, что договор заключается на 11 месяцев он не подлежит государственной регистрации, тем самым участнику необходимо представить только документы, необходимые для заключения договора по результатам аукциона. По аналогичному вопросу на электронную площадку направлен запрос на разъяснение. Организатором торгов был дан ответ, что Приложение № 4 определяет примерный Перечень документов, представляемых на государственную регистрацию договора аренды объекта нежилого фонда. Текст Аукционной документации не содержит требования о предоставлении документов согласно Приложения 4.

Таким образом, жалоба Заявителя в части неправомерного установления требований приложением 4 к Аукционной документации по причине того, что договор по результатам Аукциона не подлежит государственной регистрации, признается необоснованной.

11. Согласно пояснениям Заявителя оглавлением документацией об аукционе не возможно руководствоваться, так как нумерация страниц не соответствует фактической нумерации документов.

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что указанные несоответствия были устранены ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства», и 21.08.2015 на Официальном сайте размещена исправленная Аукционная документация.

Таким образом, жалоба Заявителя в части наличия нумерации страниц в Аукционной документации, не соответствующей фактической нумерации документов, признается необоснованной.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона обоснованной в части невозможности достоверно определить организатора торгов по проведению

Аукциона, отсутствия в составе Аукционной документации копии документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается, в остальных частях признать жалобу необоснованной.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 19 пункта 114 Правил.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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

1. 1. ООО «Экстрастрой»

105082, Москва, пл. Спартаковская,
д. 14, стр. 3, этаж 2, ком. 9

2. 2. Департамент города Москвы по конкурентной политике

107045, Москва, Печатников пер., д. 12

3. 3. ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства»

125009, Москва, Вознесенский пер.,
д. 11, стр. 1

4. 4. ЗАО «Сбербанк-АСТ»

101000, Москва, Милютинский пер.,
д. 10, стр. 4

5. 5. Департамент городского имущества города Москвы

115054, Москва, ул. Бахрушина, д.20

(для сведения)

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу №1-00-1373/77-15 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.08.2015 г. Москва

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

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 24.08.2015 по делу № 1-00-1373/77-15,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства» (далее — Организатора торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы» (реестровый № 210715/1705516/01) **(далее – Аукцион)**, а именно:

1. Организатору торгов **внести изменения в Аукционную документацию** с учетом **решения Московского УФАС России от 24.08.2015 по делу № 1-00-1373/77-15 в части уточнения вопроса о возможности** предоставления лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указания на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается, **а также в части порядка взаимодействия с арендатором по вопросам перепланировки (переустройства) объекта аренды.**
2. **Организатору торгов** продлить срок приема заявок на участие в Аукционе таким образом, чтобы он составлял не менее чем пятнадцать дней с момента внесения изменений в Аукционную документацию до даты окончания приема заявок.
3. Организатору торгов **разместить информацию о вышеуказанных изменениях на**

официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведение торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.forgi.gov.ru (далее — Официальный сайт).

4. Организатору торгов разместить на Официальном сайте информацию о новой дате рассмотрения заявок на участие в Аукционе, подведения итогов Аукциона.
5. **Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 25.09.2015.**
6. **Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 30.09.2015 с приложением подтверждающих документов.**

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.
2. **Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.**