

## РЕШЕНИЕ № 351-Т/2017

### по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

30 августа 2017 г.  
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Тимофеев О.И. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу А.В.Н. (далее – Заявитель) на действия ФГБУ ТС «Голубая Бухта» Минздрава России (далее – Организатор торгов, Заказчик) при организации и проведении аукциона № 01 на право заключения договора аренды недвижимого и иного движимого имущества, находящегося в государственной собственности Российской Федерации и закрепленного на праве оперативного управления за ФГБУ ТС «Голубая Бухта» Минздрава России (извещение № 170717/0327470/03 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) в присутствии представителей Организатора торгов – З.Д.А. (доверенность .) и М.И.А. (доверенность .) в отсутствие надлежащим образом уведомленного А. В.Н. (далее – Заявитель),

## УСТАНОВИЛА:

В Краснодарское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона № 01 на право заключения договора аренды недвижимого и иного движимого имущества, находящегося в государственной собственности Российской Федерации и закрепленного на праве оперативного управления за ФГБУ ТС «Голубая Бухта» Минздрава России (извещение № 170717/0327470/03 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: <http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы назначено на 30.08.2017 в 11-00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель жалобы оспаривает положения аукционной документации, указывает, что она не содержит информации по объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ по текущему и капитальному ремонту арендуемого недвижимого имущества и одновременно содержит пункт 3.3.9, содержащий ограничение на ведение работ по капитальному ремонту: «не производить переустройства и (или) перепланировок помещений Объекта, требующих внесения изменений в технический паспорт БТИ. Кроме того, считает, что аукцион содержит требования, предъявляемые к конкурсу – требование о внесении предложений о проведении ремонтных работ без установления требований об объеме и качестве таких работ.

В связи с чем, просит признать незаконными действия Заказчика и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов считает жалобу Заявителя необоснованной и указывает, что выполнил все требования законодательства при проведении торгов в полном объеме.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы и пояснения сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

17.07.2017 на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Организатор торгов разместил извещение

№ 170717/0327470/03 о проведении аукциона № 01 на право заключения договора аренды недвижимого и иного движимого имущества, находящегося в государственной собственности Российской Федерации и закрепленного на праве оперативного управления за ФГБУ ТС «Голубая Бухта» Минздрава России.

Пунктом 36 Приказа ФАС России № 67 от 10.02.2010г. «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), предусмотрено, что «конкурсная документация 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...».

Таким образом данный пункт Приказа ФАС России носит рекомендательный характер, а не императивный.

Пунктом 3.3.8. Договора установлено, что Арендатор обязуется обеспечивать сохранность Объекта и его инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

Как пояснили представители организатора торгов, Учреждение при составлении аукционной документации руководствовалось исключительно сохранением в надлежащем состоянии передаваемого в аренду Объекта, сохранность которого обеспечивается с помощью текущего и капитального ремонтов.

Заявитель жалобы неправильно толкует понятия перепланировки и капитальный ремонт. Градостроительным кодексом РФ дано определение - капитальный ремонт объектов капитального строительства - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их

элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Тогда как перепланировкой является - предусмотренное Жилищным кодексом РФ мероприятие, выражающееся в проведении в помещениях здания строительных работ, связанных с изменением месторасположения или размеров помещений, их функционального назначения. Перепланировка возможна при условии, если предварительно оформлены все разрешения и согласования перепланировки, подтверждающие, что при этом не нарушаются строительные нормативы (СНиП), соблюдены права собственников соседних помещений и обеспечивается сохранность дома.

Производить перепланировку разрешается только после получения разрешения уполномоченного государственного органа. Эти документы являются итоговыми документами при оформлении разрешения на перепланировку квартиры или нежилого помещения. Без них проведение работ будет незаконным. Согласование перепланировки необходимо, поскольку в противном случае к собственнику могут быть применены серьезные санкции вплоть до изъятия у него жилого помещения. Тогда как при обычном ремонте, когда не производится изменений в планировке квартиры, согласования не нужны. В связи с чем, в Договоре аренды указан отдельный пункт 3.3.9. о согласовании перепланировки с Арендодателем (Минздрав РФ) и Территориального управления (Росимущество).

Ни участниками аукциона, ни какими-либо другими заявителями, в том числе, и Заявителем, не подавались запросы о разъяснении положений документации аукциона.

В разделе VII не заполнены требования к перечню работ по выполнению капитального и текущего ремонта, следовательно, выполнение работ не предусмотрено аукционной документацией.

Как пояснили представители организатора торгов, договор с победителем аукциона заключен 22.08.2017 г. (в соответствии с п. 14 ст. 114 Приказ ФАС № 67 от 10.02.2010 г.) зарегистрирован 24.08.2017 г. в органах Росреестра.

Установлено, что Заявитель не подавал заявку на участие в рассматриваемом аукционе.

В соответствии с [частью 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.

При этом возможность обращения в антимонопольный орган иных лиц (лиц, не подавших заявки на участие в торгах, как в данном случае) допускается при условии, что допущены нарушения, установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов либо порядка подачи заявок на участие в торгах.

При рассмотрении жалобы не установлено нарушений порядка размещения информации о проведении торгов либо порядка подачи заявок на участие в торгах.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу А.В.Н. на действия ФГБУ ТС «Голубая Бухта» Минздрава России при организации и проведении аукциона № 01 на право заключения договора аренды недвижимого и иного движимого имущества, находящегося в государственной собственности Российской Федерации и закрепленного на праве оперативного управления за ФГБУ ТС «Голубая Бухта» Минздрава России (извещение № 170717/0327470/03 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

Н.В. Левит

Члены Комиссии:

О.И. Тимофеев

О.А. Сафронова

А.А. Оберемок

*Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.*