

1. ООО «Звезда Фортуны»

121087, Москва, ул. Баркляя, д. 10А

2. Государственное бюджетное учреждение города Москвы по эксплуатации и ремонту инженерных сооружений «Гормост» (ГБУ «Гормост»)

111033, Москва, пер. Верхний Золоторожский, д. 5, стр. 3

3. АО «ЕЭТП»

115114, Москва, ул. Кожевническая,  
д. 14, стр. 5

## РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1312/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

29.05.2017 г. Москва

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

в присутствии представителей:

ООО «Звезда Фортуны»

ГБУ «Гормост»

в отсутствие:

АО «ЕЭТП» (уведомлено надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 23.05.2017 № ИШ/24951/17),

рассмотрев жалобу ООО «Звезда Фортуны» (далее — Заявитель, Общество) на действия организатора торгов — ГБУ «Гормост» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды на объекты недвижимого имущества, находящиеся в оперативном управлении ГБУ «Гормост» (реестровые № 050417/6211168/01, 050417/6211168/02) (далее — Аукционы),

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 Аукционов.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в неправомерном отклонении заявок Общества от участия в Аукционах.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 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.

В соответствии с пунктом 1 части 3 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 недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Аукционы проводятся в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, приказом Федеральной антимонопольной службы 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», Едиными

требованиями к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. № 371-ПП и согласованием Департамента городского имущества города Москвы от 29.12.2016 № ДГИ-290131/16-(0)-1 «О согласовании сделки».

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).

Согласно представленным материалам и информации на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> 05.04.2017 и 07.04.2017 размещены извещения о проведении Аукционов (реестровые №№ 050417/6211168/01, 050417/6211168/02). Окончание срока подачи заявок — 10.05.2017. Дата проведения Аукционов — 26.05.2017.

Согласно протоколам № 178fz23011700004, № 178fz23011700005 о признании претендентов участниками на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в оперативном управлении ГБУ «Гормост» от 25.05.2017, заявки Заявителя признаны несоответствующими требованиям Аукционной документации со следующим обоснованием: Заявитель Общество с ограниченной ответственностью «Звезда Фортуны» не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе на основании подпункта 4 пункта 24 приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 — несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе, а именно:

1. Приложение 3 к документации об аукционе в электронной форме «Предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта (-ов) нежилого фонда, права на который (-ые) передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого (их) объекта(ов) нежилого фонда» не содержит требуемые параметры по пунктам: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16.

2. Не предоставлены, в соответствии с пунктом 1.9 Аукционной документации «Исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов, требования к их оформлению»: Санитарно-эпидемиологическое заключение на соответствие зданий, строение, сооружение, помещений, оборудования и иного имуществу СанПиН 2.1.7.1322-03, Экспертное заключение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека на соответствие работ, услуг СанПиН 2.1.7.1322-03.

3. Не предоставлены, в соответствии с пунктом 1.9 Аукционной документации «Исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов, требования к их оформлению» обязательные пункты при оформлении Решения об одобрении или о совершении крупной сделки «-сведения о лицах, являющихся сторонами сделки».

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

1. В соответствии с доводом Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в неправомерном отклонении заявки Общества от участия в Аукционах, в том числе ввиду отсутствия в заявках требуемых параметров по пунктам: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 Приложения 3 к документации об аукционе в электронной форме «Предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта (-ов) нежилого фонда, права на который (-ые) передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого (их) объекта(ов) нежилого фонда».

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.

Согласно подпунктом 2 пункта 121 Правил, заявка на участие в аукционе должна содержать, в том числе, 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.

В соответствии с пунктом 1.9 Аукционной документации (реестровые №№ 050417/6211168/01, 050417/6211168/02), заявка на участие в Аукционах должна содержать, в том числе предложения 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, с указанием работ и требований в полном соответствии с техническим заданием, 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 3 к документации об аукционе в электронной форме).

В соответствии с Приложением № 3 установлено, что предложение заполняется максимально подробно с обязательными указанными пунктами и в соответствии с пунктами, указанными в техническом задании, все виды работ осуществляются без

привлечение подрядных организаций, непосредственно силами арендатора.

На заседании Комиссии, при сопоставлении сведений, содержащихся в Техническом задании и заявке Заявителя установлено отсутствие в последнем продекларированного пункта 8.3 Технического задания, в соответствии с которым весь пакет необходимых и требуемых документов должен быть предоставлен по мере необходимости в порядке с соответствии с данным техническим заданием и контрактом и не позднее 30 календарных дней.

При этом, Заявитель при рассмотрении жалобы подтвердил факт отсутствия указанного пункта в заявке на участие в Аукционах.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 24 Правил, заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе, в том числе, в случае, 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).

Таким образом, Комиссией установлено, что действия Организатора торгов по отклонению заявок Заявителя по указанному основанию правомерны (реестровые №№ 050417/6211168/01, 050417/6211168/02), в связи с чем Комиссией принято решение о признании жалобы Заявителя в рассмотренной части необоснованной.

1.

2. Согласно доводу Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в неправомерном отклонении заявки Общества от участия в Аукционах, в том числе ввиду непредоставления в составе заявок Санитарно-эпидемиологического заключения на соответствие зданий, строение, сооружение, помещений, оборудования и иного имуществу СанПиН 2.1.7.1322-03, Экспертного заключения Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека на соответствие работ, услуг СанПиН 2.1.7.1322-03.

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.

Согласно подпунктом 2 пункта 121 Правил, заявка на участие в аукционе должна содержать, в том числе, 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.

В соответствии с пунктом 1.9 Аукционной документации (реестровые №№

050417/6211168/01, 050417/6211168/02), участнику Аукционов необходимо представить в составе заявок, в частности, санитарно-эпидемиологическое заключение на соответствие зданий, строение, сооружение, помещений, оборудования и иного имуществу СанПиН 2.1.7.1322-03, а также экспертное заключение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека на соответствие работ, услуг СанПиН 2.1.7.1322-03.

Таким образом, в соответствии с указанным пунктом документации установлено, что санитарно-эпидемиологическое заключение, а также экспертное заключение необходимо представить участникам Аукционов непосредственно в составе заявок на участие в процедурах.

Между тем, согласно пункту 3.11 Технического задания, установлено, что до начала осуществления деятельности арендатор предоставляет Арендодателю, в том числе санитарно-эпидемиологическое заключение на соответствие зданий, строение, сооружение, помещений, оборудования и иного имуществу СанПиН 2.1.7.1322-03, экспертное заключение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека на соответствие работ, услуг СанПиН 2.1.7.1322-03.

Кроме того, в соответствии с пунктом 3.1 Проекта договора, передача Объекта производится по акту приема-передачи (Приложение №2), который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 3 (трех) дней с момента подписания Договора Сторонами, при передаче санитарно-эпидемиологическое заключение на соответствие зданий, строение, сооружение, помещений, оборудования и иного имуществу СанПиН 2.1.7.1322-03 и экспертное заключение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека на соответствие работ, услуг СанПиН 2.1.7.1322-03, инженерно-топографический план участка разработанный аккредитованной организацией с лицензиями: РОСАКРЕДИТАЦИЯ на соответствие требованиям ГОСТ ИСО/МЭК 17025-2009, Федеральной службы государственного регистрации кадастра и картографии на осуществлении геодезической и картографической деятельности, лицензии ФСБ России, а так же соблюдения других пунктов договора.

Исходя из изложенного положения проекта договора установлено, что вышеуказанные документы победитель Аукционов представляет Организатору торгов при передаче Объекта, которое производится по акту приема-передачи (Приложение №2), который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 3 (трех) дней с момента подписания Договора Сторонами.

Таким образом, Комиссией установлено наличие разночтений в Аукционной документации (реестровые №№ 050417/6211168/01, 050417/6211168/02) относительно порядка предоставления Организатору торгов санитарно-эпидемиологическое заключение на соответствие зданий, строение, сооружение, помещений, оборудования и иного имуществу СанПиН 2.1.7.1322-03, а также экспертное заключение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека на соответствие работ, услуг СанПиН 2.1.7.1322-03.

Аукционная документация, являющаяся по своей сути офертой, в соответствии с положениями которой впоследствии заключается договор, не должна содержать возможности ее множественного толкования, каких-либо неточностей и

разночтений, приводящих к искажению ее смысла.

Указанная документация должна содержать в себе четкие, исчерпывающие требования к претендентам, подающим заявки на право участия в Аукционе, что исключает возможность субъективного толкования указанных в заявках предложений Организатором торгов. В этой связи представляется возможным сделать вывод о том, что в целях исключения какого-либо субъективного усмотрения при разрешении вопроса о допуске той или иной заявки к участию в Аукционе, а так же недопустимости злоупотребления правом, Организатору торгов надлежит максимально четко и конкретно сформулировать свои требования относительно состава заявки. Наличие же в таких требованиях каких-либо разночтений или отсутствие в названной документации какого-либо требования исключает последующую возможность отклонения заявок со ссылкой на их несоответствие таким требованиям документации.

Кроме того, в соответствии с заявками Заявителя, во исполнение пункта 3.11 Технического задания Общество обязуется представить Арендодателю спорные заключения до начала осуществления деятельности в соответствии с целевым назначением помещений, указанным в Аукционной документации, ввиду невозможности предоставления указанных документов на момент подачи заявок на участие в Аукционах в связи с тем, что для получения заключений необходимо представить в Роспотребнадзор ряд документов, в том числе договоры аренды недвижимого имущества, подлежащему заключению по итогам проведения Аукционов.

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 Правил, не допускается.

Таким образом, Комиссия, оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимной связи, приходит к выводу, что требование о предоставлении в составе заявки рассматриваемых заключений является избыточным на стадии рассмотрения заявок на участие в Аукционах в связи с чем, действия Организатора торгов по отклонению заявки Заявителя ввиду непредоставления данных документов неправомерны и нарушают пункт 25 Правил.

С учетом изложенного, Комиссией принято решение о признании жалобы Заявителя в рассмотренной части обоснованной.

1.

1.

3. Помимо изложенного, в соответствии с доводом Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в неправомерном отклонении заявки Общества от участия в Аукционах, в том числе ввиду предоставления в составе заявок решений об одобрении или о совершении крупной сделки, без указания сторон сделки.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 121 Правил, заявка на участие в аукционе должна содержать сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку, в

том числе решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой.

В соответствии с пунктом 1.9 Аукционной документации (реестровые №№ 050417/6211168/01, 050417/6211168/02), участнику Аукционов необходимо представить в составе заявок, в частности, решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для Заявителя заключение договора аренды, внесение задатка, а также внесение обеспечения договора аренды являются крупной сделкой.

Указанное решение оформляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и должно в обязательном порядке содержать:

сведения о лицах, являющихся сторонами сделки;

максимальную сумму сделки;

предмет сделки (дата/наименование аукциона, адрес/площадь объекта);

иные существенные условия сделки.

В соответствии с частью 3 статьи 46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», принятие решения о согласии на совершение крупной сделки является компетенцией общего собрания участников общества.

В случае образования в обществе совета директоров (наблюдательного совета) общества принятие решений о согласии на совершение крупных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет от 25 до 50 процентов стоимости имущества общества, может быть отнесено уставом общества к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) общества.

В решении о согласии на совершение крупной сделки должны быть указаны лицо (лица), являющееся ее стороной, выгодоприобретателем, цена, предмет сделки и иные ее существенные условия или порядок их определения.

В решении о согласии на совершение крупной сделки могут не указываться сторона сделки и выгодоприобретатель, если сделка заключается на торгах, а также в иных случаях, если сторона сделки и выгодоприобретатель не могут быть определены к моменту получения согласия на совершение такой сделки.

Таким образом, установлено, что в рассматриваемом случае в решении об одобрении крупной сделки участник Аукционов не обязан указывать сторону сделки и выгодоприобретателя.



На заседании Комиссией установлено, что в составе заявок на участие в Аукционах Заявителем представлены решения единственного участника Общества об одобрении крупной сделки от 05.05.2017 в соответствии с которым принято решение признать целесообразным и одобрить крупную сделку:

- участие Общества в аукционе в электронной на право заключения договора аренды в отношении недвижимого имущества — нежилого помещения, площадью 1 133 кв.м (технологическая площадка № VII, соор.1), расположенного по адресу: г. Москва, Проспект Мира, шоссе Ярославское, в составе объекта «Эстакада № 2 на пересечении Ярославского шоссе с Малыгинским проездом», закрепленного за ГБУ «Гормост» на праве оперативного управления, максимальная сумма одной сделки не должна превышать 1 000 000 000 рублей;
- участие Общества в аукционе в электронной форме на право заключения договора аренды в отношении недвижимого имущества — нежилого помещения, площадью 1 344 кв.м (технологическая площадка № VII, соор.1), расположенного по адресу: г. Москва, проспект Новоясеневский, пересечение с ул. Профсоюзной, в составе объекта «Транспортная развязка на пересечении Новоясеневского пр-та с Профсоюзной ул. В 2 уровнях», закрепленного за ГБУ «Гормост» на праве оперативного управления, максимальная сумма одной сделки не должна превышать 1 000 000 000 рублей.

Таким образом, Комиссией установлено, что действия Организатора торгов по отклонению заявок Заявителя на участие в Аукционах по рассмотренному основанию неправомерны и нарушают пункт 25 Правил, в связи с чем Комиссией принято решение о признании в изложенной части обоснованной.

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукционов необоснованной в части неправомерного отклонения заявок на участие в Аукционах ввиду отсутствия в заявке Заявителя продекларированного пункта 8.3 Технического задания, в остальной части — обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пункта 25 Правил.
3. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений Организатору торгов не выдавать, так как у последнего имелись основания для отклонения заявки.
4. Снять ограничения на размещение Аукционов, наложенные письмом Московского УФАС России от 23.05.2017 № ИШ/24951/17.

1.

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