

1. ООО «Волга»

пр-д Щелковский, д. 9 А, пом. 6, Москва, 105425

2. Федеральное государственное унитарное предприятие «Президент-Сервис»  
Управления делами Президента Российской Федерации

(ФГУП «Президент-Сервис»)

ул. Арбат, д. 54/2, стр. 1, Москва, 119002

## РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2164/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.10.2017 Москва

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

в присутствии представителей:

ООО «Волга»

ФГУП «Президент-Сервис»

рассмотрев жалобу ООО «Волга» (далее — Заявитель, Общество) на действия  
Организатора торгов — ФГУП «Президент-Сервис» (далее — Организатор торгов)  
при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды  
нежилых помещений, закрепленных на праве хозяйственного ведения за ФГУП  
«Президент-Сервис» (реестровый № 300617/0007291/02) (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 выразилось в несоблюдении требований к Аукционной документации, предусмотренных 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 № 67).

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 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 18.07.2011 № 223-ФЗ О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц (далее — Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 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.

В соответствии с Приказом № 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).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) 30.06.2017 размещено извещение о проведении Аукциона.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона, дата окончания подачи заявок — 08.09.2017, дата проведения Аукциона — 12.09.2017.

Начальная цена договора по лоту № 1 — 4 616 859,45 рублей.

Начальная цена договора по лоту № 2 — 9 038 882,72 рублей.

Исходя из протокола проведения открытого аукциона от 12.09.2017 №№ 03/л1-10/17 победителем процедуры признано ООО «ТТ Ромашка» с ценовым предложением 4 639 943,75 рублей.

Исходя из протокола проведения открытого аукциона от 12.09.2017 № 03/л2-10/17 победителем процедуры признан Заявитель — ООО «Волга» с ценовым предложением 10 123 548,63 рублей.

В соответствии с доводом Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в непредоставлении в составе Аукционной документации согласия собственника имущества.

Комиссия, изучив предоставленные документы и сведения, установила следующее.

В соответствии с подпунктом 18 пункта 114 Правил, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов.

На заседании Комиссии Организатором торгов представлены письменные пояснения, исходя из которых, в соответствии с пунктом 2 статьи 295 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), подпункта 18 пункта 114 Правил, статьи 18 Федерального закона № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Организатором торгов было размещено согласие собственника на передачу помещений в аренду в составе Аукционной документации (в виде отдельного файла). Документом, подтверждающим такое согласие является «Дополнение № 6 к перечню имущества, подлежащего передаче в аренду во II квартале 2017 года ФГУП «Президент-Сервис» (далее — перечень), утвержденный и.о. начальника Главного управления федерального имущества Управления делами Президента Российской Федерации и согласованное начальником Главного управления жилищного и социально-бытового обеспечения Управления делами Президента Российской Федерации.

Как указывает Организатор торгов, указанный перечень утвержден в соответствии с Методическими рекомендациями «О порядке согласования сделок подведомственных Управлению делами Президента Российской Федерации организаций, связанных с распоряжением имуществом, в том числе по передаче его в аренду и безвозмездное пользование» от 06.05.2010 № УДИ-1426 (далее —

методические рекомендации), разработанными в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

Согласно пункту 1.4 Методических рекомендаций, Главное управление федерального имущества Управления делами Президента Российской Федерации (далее — «Главное управление федерального имущества») организует и осуществляет контроль, анализ и учёт, в том числе с использованием Автоматизированной системы управления недвижимостью, находящейся в ведении Управления делами Президента Российской Федерации (АСУН), результатов работы по исполнению порядка согласования сделок подведомственных организаций, связанных с распоряжением имущества, в том числе по передаче его в аренду. Согласно пункту 2.1 Методических рекомендаций, подведомственные организации ежеквартально формируют перечень имущества, подлежащего передаче в аренду (далее — «перечень»), по форме, согласно приложению к Методическим рекомендациям.

В соответствии с пунктом 2.4 Методических рекомендаций, Главное управление федерального имущества рассматривает и утверждает Перечень, утверждение Перечня оформляется проставлением грифа «УТВЕРЖДАЮ» и подписью начальника Главного управления федерального имущества. Утверждённому перечню присваивается номер с последующим внесением в базу АСУН и проставляется круглая печать собственника, в данном случае Управления делами Президента Российской Федерации.

Согласно пункту 2.5 Методических рекомендаций, утверждённый Перечень является основанием для проведения торгов и заключения договора аренды по результатам торгов.

Перечень имущества является документом, подтверждающим согласие собственника на заключения договора аренды подведомственной организацией Управлению делами Президента Российской Федерации, через уполномоченный орган - Главное управление федерального имущества.

В соответствии с письменными пояснениями Организатора торгов, перечень имущества выдаётся на тот квартал, в котором объявляется аукцион, и действителен, даже если процедура торгов заканчивается в другом квартале, при условии, если торги не отменялись. В отношении торгов, по которым поступила жалоба от ООО «Волга», торги были объявлены 30.06.2017 и впоследствии, при размещении Извещения и Аукционной документации с внесенными изменениями от 23.08.2017, в рамках которых проходила повторная подача заявок, торги не отменялись, и соответственно, действие перечня на II квартал, как разрешительного документа не прекращалось. Торги были объявлены во II-м квартале, и Перечень имущества подтверждал согласие собственника на его передачу в аренду.

При этом, Заявителем не представлено доказательств обратного.

На основании вышеизложенного, Комиссией не усматривается в действиях Заказчика нарушения Правил, в связи с чем рассматриваемый довод жалобы признается необоснованным.

Относительно довода Заявителя об отсутствии в составе Аукционной

документации технического плана БТИ, справки из ЕГРН, что не позволяет сделать вывод о законности перепланировок в помещениях, Комиссией установлено следующее.

Согласно подпункту 2 пункта 105 Правил, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения относительно места 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.

Согласно пункту 1 статье 612 ГК РФ арендодатель отвечает перед арендатором за недостатки сданного в аренду имущества полностью или частично препятствующие пользованию им.

На заседании Комиссией установлено, что в рассматриваемом случае требования подпункта 2 пункта 105 Правил Организатором торгов в части размещения сведений о технических характеристиках имущества, в том числе в части наличия перепланировок, не были соблюдены.

При этом, Организатором торгов данное обстоятельство не оспаривалось.

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

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что наличие перепланировок, на которые ссылается Заявитель не являются препятствием для полного или частичного пользования нежилыми помещениями передаваемыми по лотам № 1 и 2 в соответствии с целевым назначением.

Как указывает Организатор торгов, 17.07.2017 от ООО «Волга» поступила заявка № 17-07-2/17 на осмотр нежилых помещений, являющихся объектами аукциона по лотам № 1 и 2.

19.07.2017 представителем ООО «Волга» был проведен осмотр нежилых помещений по лотам № 1 и 2.

В процессе осмотра представителями ФГУП «Президент-сервис» представителю ООО «Волга» были показаны и предоставлены для ознакомления поэтажные планы БТИ (графические изображения с указанием границ и мест положений помещений входящих в лоты № 1 и 2), а также представителю ООО «Волга» была озвучена информация о том, что у Организатора торгов не заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями и заключение договора аренды на срок более 1 года невозможно по причине наличия незаконных перепланировок, при этом было отмечено, что работы по согласованию перепланировок ведутся.

Согласно подписанному Акту осмотра нежилых помещений от 19.07.2017 претензии у ООО «Волга» по проведенному осмотру помещений отсутствуют.

Следовательно, Заявитель, подавая заявку на участие в Аукционе обладал информацией относительно перепланировок.

С учетом изложенного, Комиссией не установлены основания для выдачи

предписания ввиду того, что выявленное нарушение не повлияло на права и законные интересы Заявителя.

Относительно довода Заявителя об отсутствии в Аукционной документации указания на необходимость и объемы выполнения капитального ремонта здания, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 110 Правил, 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.

В соответствии с частью 1 статьи 616 ГК РФ, арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Согласно подпункту 2.3.10 пункта 2.3 Проекта договора, включенного в состав Аукционной документации, арендатор обязан принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания и капитального ремонта здания, указанного в пункте 1.1 названного Договора, пропорционально площади занимаемых Помещений. Необходимость проведения капитального ремонта, в данном случае, определяется согласно техническому заключению, составляемому специализированной организацией, по письменному требованию арендодателя.

Таким образом, Организатором торгов предусмотрен порядок принятия долевого участия в финансировании капитального ремонта здания, в котором находятся арендуемые помещения.

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок (часть 2 статьи 616 ГК РФ).

Заявитель, подавая заявку на участие в Аукционе, соглашается с условиями Аукционной документации, порядком заключения и сполнения договора, в том числе с условиями, касающиеся необходимости и объемов выполнения капитального ремонта здания.

Таким образом, обжаловать положения Аукционной документации после окончания срока подачи заявок и определения победителей, Комиссией считает нецелесообразным, так как ведет к затягиванию процесса удовлетворения потребностей Организатора торгов, а также недопустимым.

Резюмируя изложенное, жалоба Общества в рассмотренной части признается необоснованной.

Относительно довода Заявителя об отсутствии в Аукционной документации

указания на то, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, что вводит в заблуждение участников процедуры, Комиссией установлено следующее.

Исходя из подпункта 17 пункта 114 Правил, документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать указание на то, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

На заседании Комиссией в соответствии с пояснениями Организатор торгов установлено, что во исполнение указанного требования пункты 1.1.1, 8.1 и 13.1.2 Аукционной документации содержат указание на то, что порядок проведения Аукциона и условия заключения договора являются публичной офертой и подача заявки на участие в Аукционе является акцептом этой оферты.

При этом, Заявителем не представлено доказательств обратного.

Таким образом, рассматриваемый довод Заявителя не находит своего подтверждения, в связи с чем признается необоснованным.

Заявитель в тексте жалобы отмечает, что якобы отсутствие спорных сведений в Аукционной документации ввело участников процедуры в заблуждение, вместе с тем, как уже ранее было отмечено, данное обстоятельство не помешало Обществу принять участие в аукционе и по итогам проведения процедуры по лоту № 2 быть признанным победителем.

Относительно довода Заявителя об отсутствии в Аукционной документации указания на собственника имущества, предлагаемого к сдаче в аренду, Комиссией установлено следующее.

Согласно части 4 статьи 449.1 ГК РФ, извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 названного Кодекса, указание на собственника (правообладателя) имущества.

При рассмотрении жалобы Организатор торгов сообщил, что в пункте 2.1. Аукционной документации содержится информация о том, что предметом аукциона является право заключения договоров аренды федерального имущества, закрепленного за ФГУП «Президент-Сервис» Управления делами Президента Российской Федерации на праве хозяйственного ведения, при просмотре извещения открытого аукциона на Официальном сайте указан вид собственности — федеральная, то есть собственником является Российская Федерация, в лице Управления делами Президента Российской Федерации.

Помимо этого, в Разделе IV «Проекты договоров» Аукционной документации (пункт 1.2 Проекта Договора аренды нежилых помещений) так же указано, что недвижимое имущество является объектом федеральной собственности.

При этом, доказательств обратного Комиссии не представлено.

Таким образом, рассматриваемый довод Заявителя не находит своего подтверждения, в связи с чем жалоба Общества в рассмотренной части признается необоснованной.

Помимо указанного, Комиссия считает необходимыми отметить, что действия Заявителя, являющегося победителем Аукциона по лоту № 2, выразившиеся в обжаловании положений Аукционной документации после окончания срока подачи заявок, а также определения победителей, свидетельствуют о попытке Общества уклониться от заключения договора посредством действий антимонопольного органа, что критически оценивается Комиссией и является злоупотреблением правом на подачу соответствующей жалобы.

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

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона обоснованной в части отсутствия в Аукционной документации сведений о наличии перепланировок, в остальной части необоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 2 пункта 105 Правил.
3. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений Организатора торгов не выдавать, так как нарушение не повлияло на права и законные интересы Заявителя.

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