

Уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Кафе «Сытый волк» (далее ООО «Кафе «Сытый волк») (вх.№ 15034/24 от 16.08.2024) на действия Федерального автономного учреждения дополнительного профессионального образования «Учебный центр федеральной противопожарной службы по Новосибирской области» (далее - ФАУ ДПО Учебный центр ФПС по Новосибирской области) при проведении аукциона на право заключения договора аренды в отношении находящихся в оперативном управлении помещений, зданий, строений, закрепленных за Федеральным автономным учреждением дополнительного профессионального образования «Учебный центр федеральной противопожарной службы по Новосибирской области» (номер процедуры <...>).

Заявитель сообщает следующее:

Пункты конкурсной документации/Формы договора аренды, содержащие нарушения:

1. «3.6.2. Ремонтно-строительные работы производятся Арендатором в соответствии с Графиком, подписанным Сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора» - Графика нет в составе аукционной документации.
2. «3.6.5. Стоимость ремонтно-строительных работ определена на основании проектно-сметной документации» - проектно-сметной документации нет в составе аукционной документации.
3. «4.2.3. Использовать Имущество в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (строений, сооружений, помещений в них), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности» - в п. 1.1 не определены цели, в соответствии с которыми надлежит использовать Имущество.
4. «4.2.6. По письменному разрешению Арендодателя производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений в случае их физического и (или) морального износа» - внутреннее противоречие с п. 3.6, в соответствии с которым Арендатор обязан провести ремонт. Данный пункт ставит принятое обязательство в зависимость от воли Арендодателя.
5. «4.2.9. Не производить переустройства и (или) перепланировок Имущества, а также их неотделимые улучшения без предварительного письменного разрешения Арендодателя» - внутреннее противоречие с п. 3.6, в соответствии с которым Арендатор обязан провести ремонт. Данный пункт ставит принятое обязательство в зависимость от воли Арендодателя.
6. «4.2.10. Сдавать Имущество в субаренду (поднаем) только с предварительного письменного согласия Арендодателя» - передача государственного или муниципального имущества в субаренду осуществляется в порядке,

предусмотренном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

7. «4.2.12. Не распоряжаться как правом аренды, предоставленным Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора, так и непосредственно арендуемым объектом путем его продажи, передачи третьим лицам в залог, безвозмездное пользование, а также внесения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и других организаций или любым иным способом» - дискриминационное условие, ограничивающее распоряжение имуществом (арендные права), в соответствии с законом РФ.

8. «4.2.14. Предоставлять в случаях необходимости части арендуемых помещений (от 15 до 30 процентов от общей площади) Арендодателю по согласованию и соответствующим уменьшением арендной платы на указанный период пропорционально предоставляемой площади объекта» - дискриминационное условие, ограничивающее права Арендатора на арендованное имущество. Гражданское законодательство РФ содержит императивные правила расторжения договора как полностью, так и в части.

9. «8.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения настоящего Договора (в случае, если заключение договора аренды произошло по результатам проведения торгов, с согласия уполномоченного органа), предупредив другую сторону не позднее, чем за три месяца до даты расторжения настоящего Договора» - дискриминационное условие, ограничивающее права Арендатора на арендованное имущество. Договор заключен по результатам по результатам торгов, процедура отказа от данного договора не предусматривает произвольного отказа Арендодателя от его исполнения в любое время.

10. Кроме того, подлежащее аренде Имущество, обременено правами третьих лиц - пользователей: кафе «Восточная кухня», магазин «ЭКОНОМPRICE», мастерская «БОКС № 4» Конкурсная документация не содержит сведений, как будут учитываться даны права данных третьих лиц, при исполнении договора аренды?

11. Объект аренды: нежилое здание (лит. Б), общей площадью <...> кв.м., кадастровый номер <...> , расположенное по адресу: <...>, размещено на выделенном земельном участке. Данный участок не указан в конкурсной документации и в Форме договора аренды, не указано, какие права на данный земельный участок предусмотрены у Арендатора.

12. При визуальном осмотре объекта аренды: нежилое здание (лит. Б), общей площадью <...> кв.м., кадастровый номер <...> , расположенное по адресу: <...>, размещено на выделенном земельном участке, установлено явное расхождение в заявленной площади 332,0 кв.м, и фактической площади, ввиду произведенной реконструкции - надстройки второго этажа. Указанные не учтенные площади объекта аренды не учитываются в аукционе. Организатором торгов не представлена возможность ознакомиться с действующей (фактической) планировкой объекта аренды, для принятия решения участвовать в торгах.

13. При визуальном осмотре Имущества, объект: нежилое здание (лит. В), общей площадью <...> кв.м., кадастровый номер <...>, расположенное по адресу: <...>, не визуализируется. Организатором торгов не представлена возможность ознакомиться с действующей (фактической) планировкой объекта аренды, для

принятия решения участвовать в торгах.

14. При визуальном осмотре Имущества, установлено, что использовать его в целях, указанных в Форме договора аренды, невозможно без проведения ремонтно-восстановительных работ.

15. Кадастровые номера передаваемых в аренду объектов, указанные в извещении. Не соответствуют кадастровым номерам, указанным в Форме договора аренды.

16. Несоответствие объекта аренды в извещении: Нежилое здание с хозблоком общей площадью <...> кв. м., по адресу: <...>, с данными об объекте аренды в Форме договора аренды: (Лит.А) Нежилое помещение площадью <...> кв.м., (этаж № подвал, 1,2,3), кадастровый номер <...> ; (Лит.Б) Здание хозяйственного блока, площадью <...> кв.м., кадастровый номер <...> ; (Лит.В) Гараж площадью 130,8 кв. м, кадастровый номер <...>

Существо требований, с которым обращается заявитель: организовать проверку нарушения Закона о защите конкуренции. Принять установленные законом меры реагирования - отменить аукцион на право заключения договора аренды государственного недвижимого имущества:

(Лит.А) Нежилое помещение площадью <...> кв.м., (этаж № подвал, 1,2,3), кадастровый номер <...>;

(Лит.Б) Здание хозяйственного блока, площадью <...> кв.м., кадастровый номер <...>;

(Лит.В) Гараж площадью <...> кв. м, кадастровый номер <...>.

Электронный аукцион Извещение, лот № <...>, лот № 1.

Дата и время начала подачи заявок 29.07.2024 11:00 (МСК+4)

Дата и время окончания подачи заявок 20.08.2024 00:00 (МСК+4)

Дата проведения торгов 20.08.2024 18:00

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: <...>.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, вам надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок до **23.08.2024** года документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области состоится **27.08.2024 года в 14-00 часов**, по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 3, каб. 1004.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Уведомляем о возможности участия в рассмотрении жалобы посредством ВКС, для этого следует пройти по ссылке: <...> и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеокамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте fo54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту fo54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его законного представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.