

## РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-28/77-16 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

14.01.2016 Москва

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

рассмотрев жалобу Ларина В.М. (далее — Заявитель) на действия организатора торгов - ВИНТИ РАН (далее - Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды, предусматривающего переход прав владения и пользования в отношении государственного недвижимого имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления ВИНТИ РАН (извещение № 071215/0005352/01) (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, нарушения со стороны Организатора торгов выразились в следующем:

1. в неправомерном объединении в один лот помещений, расположенных в отдельно стоящих зданиях;
2. в неправомерном утверждении Аукционной документации, противоречащей требованиям действующего законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

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 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 № 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) 07.12.2015 размещено извещение о проведении Аукциона. Дата окончания приема заявок на участие в Аукционе 28.12.2015. Дата подведения итогов - 31.12.2015.

1. Согласно доводу жалобы Заявителя Организатор торгов неправомерно объединил в один лот помещения, находящиеся в отдельно стоящих зданиях.

Организатор торгов с данным доводом не согласился, представив при этом письменные возражения.

Согласно пункту 112 Правил при разработке документации об аукционе запрещается включение в состав одного лота технологически и функционально не связанного государственного или муниципального имущества, в частности, включение в состав одного лота государственного или муниципального имущества, предназначенного для электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, а также водоснабжения и водоотведения.

Одновременно, Комиссия отмечает, что определение (выделение) объекта недвижимого имущества, с учетом вышеуказанного пункта 112 Правил, исходя из

площади, перечня, состава и назначения нежилых помещений законодателем отнесено к компетенции действующего правообладателя имущества и организатора торгов.

При этом, в ходе заседания Комиссии Организатор торгов пояснил, что объединение в один лот недвижимого имущества общей площадью 2 830, 5 кв.м, расположенного в зданиях ВИНТИ РАН по адресу: г. Москва, ул. Усиевича, д. 20, корпуса 1 и 3 обусловлено тем, что указанные помещения являются единым и неделимым комплексом недвижимого имущества, обладающим едиными функциональными и эксплуатационными характеристиками, а также общими системами технического и коммунального обеспечения. Вместе с тем, проект реконструкции корпуса № 3 предусматривал функциональное восстановление здания, посредством его интегрального включения в модернизированные инженерно-технические системы корпуса № 1, в связи с чем, корпус № 3 способен функционировать исключительно во взаимосвязи с оборудованием, системами и мощностями корпуса № 1.

Таким образом, Комиссия, изучив возражения Организатора торгов, приняла решение о признании довода жалобы Заявителя в указанной части необоснованным.

1.

2. Вместе с тем, Заявителем обжалуется выставление нежилых помещений на Аукцион при наличии действующего на них обременения в виде договора аренды, заключенного между Организатором торгов и ООО «Солярис», а также отсутствие в Аукционной документации информации о сроке окончания данного договора.

Согласно пункту 4.6 проекта договора Аукционной документации нежилые помещения общей площадью 2 830, 5 (Две тысячи восемьсот тридцать целых пять десятых) кв.м, расположенные в зданиях ВИНТИ РАН по адресу: г. Москва, ул. Усиевича, д.20, корп. 1, 3 имеют законное зарегистрированное обременение в виде права аренды на основании договора аренды от 15 июня 1999 г. (вторая редакция договора аренды № б/н от 29 сентября 1995 г.) между ВИНТИ РАН и ООО «Солярис» (ОГРН 1027739298290, ИНН 7702041794, адрес местонахождения: Россия, 127051, г. Москва, ул. Сретенка, дом 27/29, стр.10) (зарегистрирован МКР 29 ноября 1999 г. за № регистрации 77-01/00-02/1999-37542) в редакции Дополнительного соглашения о выверке площадей от 22 февраля 2001 г. (зарегистрировано МКР 17 мая 2001 г. за № регистрации 77-01/09-007/2001-1100), Дополнительного соглашения от 11 марта 2001 г. (зарегистрировано МКР 26 апреля 2001 г. за № регистрации 77-01/09-007/2001-767), Дополнительного соглашения от 01 февраля 2012 г. (зарегистрировано УФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 июня 2012 г. за № регистрации 77-77-12/014/2012-220), Дополнительного соглашения от 25 ноября 2013 г. (зарегистрировано УФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 24 декабря 2013 г. за № регистрации 77-77-12/042/2013-379) и Дополнительного соглашения от 30 июня 2015 г. (зарегистрировано УФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 22 июля 2015 г. за № регистрации 77-77-009-77/009/059/2015-825-1).

В соответствии с пояснениями Организатора торгов указанный договор аренды к

моменту подведения итогов Аукциона и заключению договора с победителем Аукциона прекратит свое действие. Учитывая разъяснения ФАС по вопросу применения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, согласно которым заключение договора на торгах при наличии действующего договора на то же имущество допустимо при условии, что новый договор, заключенный по результатам торгов, должен вступать в силу по истечении срока действующего договора, Комиссия признает жалобу Заявителя необоснованной в данной части.

Вместе с тем, Заявитель сообщил, что Организатор торгов неправомерно распространил требования к работам, которые необходимо провести по отношению к арендованному имуществу в течении срока аренды на площадь всего здания, которая превышает арендную площадь.

Согласно пункту 110 Правил проведения конкурсов и аукционов 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.

Комиссия, изучив требования Аукционной конкурсной документации установила следующее.

В соответствии с требованиями пункта 2 приложения 9 Аукционной документации Объем, перечень, качество и сроки работ по капитальному ремонту (капитальным вложениям) недвижимого имущества общей площадью 2, 830,5 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Усиевича, д.20, корп.1,3 должен соответствовать задачам, функциям, обязанностям и обязательствам, возложенным на арендатора в части работ по капитальному ремонту недвижимого имущества общей площадью 2.830,5 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Усиевича, д.20, корп.1,3 на основании заключаемого по результатам аукциона договора аренды, определяться исходя из видов (наименований) работ/услуг и критериев оценки капитальных затрат (вложений) (ремонтируемая площадь, стоимость расходных материалов, действующие нормы трудозатрат и т.д.).

Таким образом, Комиссия признает довод жалобы в указанной части необоснованным, поскольку Организатор торгов, во исполнение требований пункта 110 Правил проведения конкурсов и аукционов установил перечень работ по капитальному ремонту исключительно на площади, являющиеся предметом Аукциона.

Одновременно, в части довода Заявителя о неправомерном установлении в Аукционной документации требований к участникам Аукциона Комиссия установила, что пунктом 3 приложения 9 Аукционной документации установлено требование, согласно которому описание участником аукциона выполняемых работ/оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик, заявленное в настоящих требованиях ВИНТИ РАН, подтверждаются в

представляемых участником аукциона предложениях об условиях выполнения работ/услуг в произвольной форме с обязательными разделами:

- описание выполнения работ/оказания услуг участником аукциона по эксплуатации, обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту объектов недвижимого имущества; - перечень (виды, наименования, объемы и качество) выполняемых участником аукциона работ/оказания услуг по эксплуатации, обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту объектов недвижимого имущества; - перечень объектов недвижимого имущества (адреса, общая площадь и пр.), в отношении которых участник аукциона осуществлял или осуществляет работы/услуги по эксплуатации, обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту; - перечень инженерно-технического оборудования (наименования, количество, функциональное состояние и пр.), в отношении которых участник аукциона осуществлял или осуществляет работы/услуги по эксплуатации, обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту.

Таким образом, вышеуказанное требование относится к предоставляемым участниками Аукциона описаниям выполняемых работ, но не устанавливает какие-либо требования непосредственно к участникам Аукциона.

Принимая во внимание вышеизложенные обстоятельства, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя необоснованной.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Аукциона, наложенные письмом Московского УФАС России от 13.01.2016 № ИЩ/461.

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